

Zaproszenie do udziału
w grupowym zakupie lokali

MOSAICO

W SERCU WROCŁAWIA

Archicom



DWUPAKI INWESTYCYJNE

WROCŁAW | 2w1 | CZARNIECKIEGO

MOSAICO

Oryginalny 8-piętrowy
budynek mieszkalno-
inwestycyjny.

KONCEPCJA DWUPAKA

STUDIO

STUDIO+
SYPIALNIA





O INWESTYCJI



MOSAICO

Inwestycja połączona bliskością serca miasta, w otoczeniu gotowej zabudowy, z zielenią, sklepami i usługami pod ręką.

Nowoczesna architektura inspirowana sztuką i lokalnym kontekstem łączy estetyk z funkcjonalnością.

To przestrzeń dla tych, którzy chcą mieszkać lub inwestować w dobrym stylu.

To jeden adres, który opiekuje różne potrzeby.



UDOGODNIENIA

MOSAICO. NOWOCZESNOŚĆ
WPISANA W CODZIENNOŚĆ.



SMART
HOUSE



MONITORING
OSIEDLOWY



ŁADOWARKI
DO AUT



MOBILNY
DOSTĘP



OŚWIETLENIE
LED



STEROWANIE
OGRZEWANIEM



INTERNET
ŚWIATŁOWODOWY

LOKALIZACJA



KOMUNIKACJA I UDOGODNIENIA

Lokalizacja przy
ul. Czarnieckiego to wygoda
i oszczędność czasu.

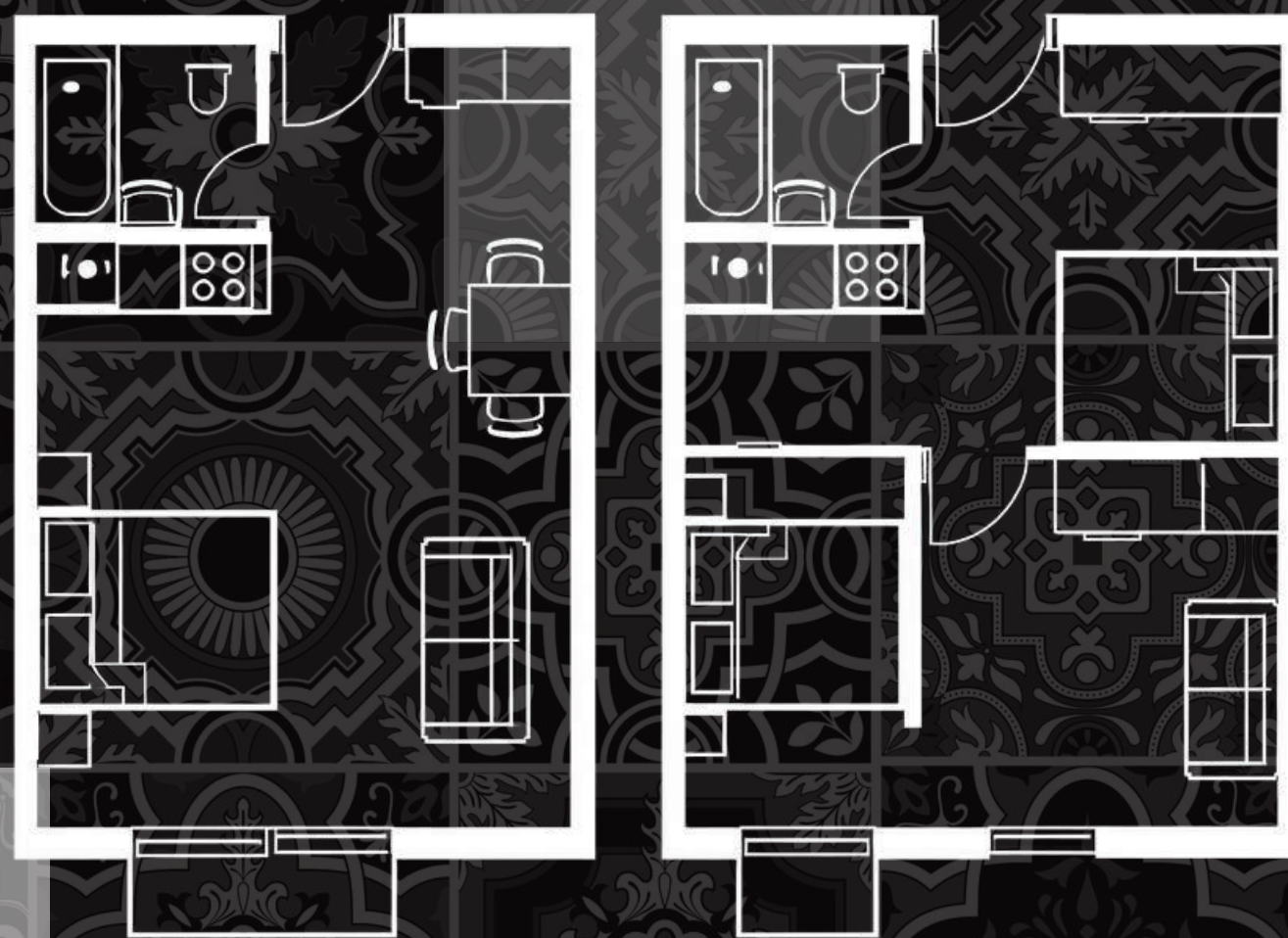
Tuż obok znajduje się Legnicka
Business Garden, a w kilka
minut dotrzesz także do
Centrum Południe, wrocławski
Rynek i innych kluczowych
stref biznesowych Wrocławia.

- Rynek - 10 min
- Dworzec PKP - 10 min
- Magnolia Park - 7 min
- Business Garden - 7 min
- Lotnisko - 20 min





W CO INWESTUJEMY?



2

DWUPAKI INWESTYCYJNE NIEZALEŻNE JEDNOSTKI KAŻDE Z OSOBNYM WEJŚCIEM

JEDNOSTKA 1

STUDIO
2 500 zł*



JEDNOSTKA 2

STUDIO+ SYPIALNIA
3 000 zł*

*kwota najmu szacowana w I kwartale 2026r.
Estymacja na okres III kwartał 2028r.

WARIANT 1: POZOSTAWIĆ NA WYNAJEM

Pierwszy wariant przewiduje wykorzystanie oryginalnego układu lokalu i zrobienie z niego dwupaka jednostek inwestycyjnych na wynajem. Przewidywany przychód 66.000 zł* rocznie + opłaty za media.



Cały proces adaptacji lokalu oraz zarządzania najmem można zlecić naszej firmie. Orientacyjne ceny najmu w oparciu o obecnie pracujące jednostki i szacunki.

*Szacowane stawki najmu na podstawie danych z 1Q2026

WARIANT 2: SPRZEDAĆ LOKAL Z ZYSKIEM

Drugi wariant to dalsza odsprzedaż tego lokalu w celu wypracowania zysku kapitałowego (potencjalny wzrost ceny w czasie). W tym wariancie jest możliwość wskazania innej osoby, która przejmie warunki z umowy deweloperskiej oraz zwiększenia ROE wykorzystując harmonogram płatności 20/80.

Z informacji pozyskanych od dewelopera sugerowana cena sprzedaży w 2028r. to 10-13% więcej od dzisiejszej ceny nabycia (planowany zysk 83.000 - 103.600 zł).

Obecnie branża mieszkaniowa boryka się z problemem rekordowo niskiej podaży nowych inwestycji, a w większych miastach brakuje gruntów pod budowę nowych budynków.

TEN WARIANT MA CHARAKTER SPEKULACYJNY.



PARAMETRY DOSTĘPNYCH JEDNOSTEK

średnio **53 m²** powierzchni
lokalu

cena od **810 000 zł**

koszt lokalu (dwupak)
w standardzie deweloperskim

od **100 000 zł**

rezerwacja
całego dwupaka

HARMONOGRAM
PŁATNOŚCI

10/10/80

WARUNKI
WYŁĄCZNIE
DO 31.03.2026

ZGODA
NA CESJĘ



66 000 zł + opłaty
planowany
roczny przychód



pełna własność
z księgą wieczystą



300 zł miesięcznie
kosztów zarządzania
za jednostkę (opcja)



III kwartał 2028
zakończenie budowy
(wymagana płatność)

*Szacowane stawki najmu na podstawie danych z 1Q2026

LISTA LOKALI W HARMONOGRAMIE 10/10/80

Numer lokalu	Powierzchnia	Piętro	Cena sprzedaży	Na teraz	31/03/2026	IIIQ2028
C/1/5/3a	53.60	1	809 956,00 zł	98 995,60 zł	78 995,60 zł	631 964,80 zł
C/2/5/3a	53.60	2	836 456,00 zł	101 645,60 zł	81 645,60 zł	653 164,80 zł
C/3/5/3a	53.66	3	848 274,00 zł	102 827,40 zł	82 827,40 zł	662 619,20 zł
C/4/5/3a	53.66	4	859 178,00 zł	103 917,80 zł	83 917,80 zł	671 342,40 zł
C/6/5/3a	53.66	6	880 985,00 zł	106 098,50 zł	86 098,50 zł	688 788,00 zł



WARUNKI I HARMONOGRAM REZERWACJI



Pierwszym krokiem, który uruchamia procedurę zakupową, jest opłacenie zadatku rezerwacyjnego na kwotę **20 000 zł.**
(w tej kwocie zawierają się koszt harmonogramu 10/10/80).

Następnie podpisujemy umowę deweloperską, na podstawie której dokonywana jest pierwsza płatność do dewelopera:

- 10% kwoty ceny sprzedaży **ok. 80 000 zł*.**

Forma finansowania: środki własne

*kwoty mogą się różnić w poszczególnych lokalach ze względu na metraż, piętro i stronę świata (szczegółowe dane przedstawia tabela z listą lokali).

2

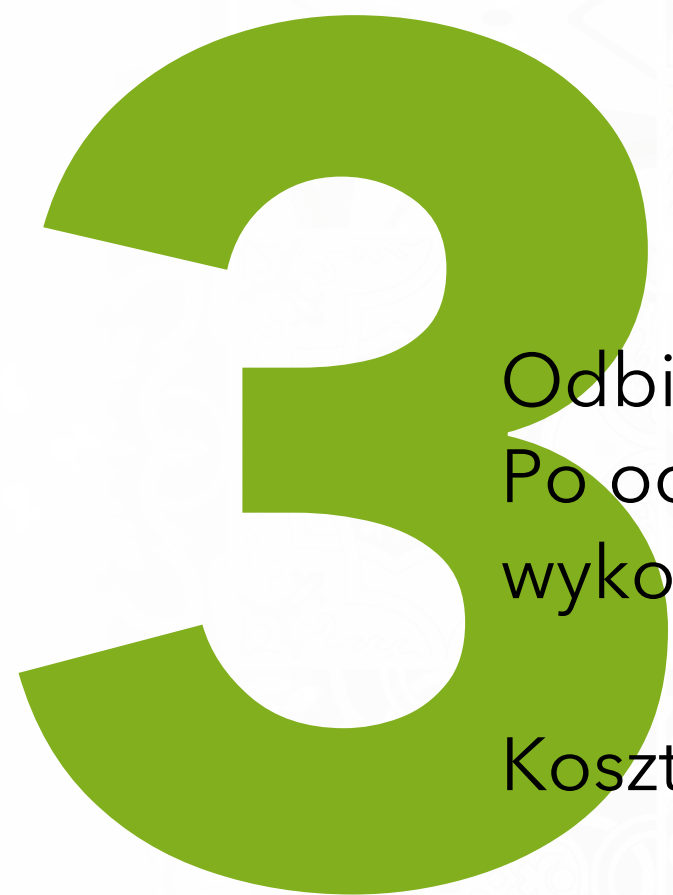
Kolejna płatność postępuje zgodnie z harmonogramem 10/10/80:

Nasz harmonogram płatności:

- 10 % całkowitej ceny za lokal do 30 kwietnia 2026 r.
- 80 % całkowitej ceny za lokal w III kwartale 2028 r.
(7/14 dni po uzyskaniu przez dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie)

Forma finansowania: środki własne lub kredyt bankowy

*kwoty mogą się różnić w poszczególnych lokalach ze względu na metraż, piętro i stronę świata (szczegółowe dane przedstawia tabela z listą lokali)



Odbiory lokali planowane są na III kwartał 2028 r.
Po odbiorach lokali będziemy mogli zająć się kompleksowo
wykończeniem i wyposażeniem lokalu.

Koszt adaptacji i wyposażenia AGD to ok. **160 000 zł.**

Orientacyjny termin ukończenia adaptacji oraz przekazania do najmu
lokali to IV kwartał 2028r. (należy brać pod uwagę drobne rozbieżności
w terminach odbiorów, które uzależnione są od dewelopera,
wykonawców czy dostępności materiałów).

Forma finansowania: środki własne lub kredyt

*kwota kompleksowego wykończenia oraz wyposażenia lokali
do standardu "pod klucz" kalkulowana jest w IV kwartale 2025 r.
Kwota może ulec zmianie ze względu na wysokie otoczenie inflacyjne.
Usługa wykończenia lokalu nie jest obligatoryjna.



PEŁNE WYKOŃCZENIE I WYPOSAŻENIE

Istnieje możliwość wykończenia lokalu do standardu pod klucz w kwocie ok. 160 000 zł (dwupak)*.

Mieszkania o niewielkiej powierzchni są bardzo funkcjonalne, wykończone pod klucz, całkowicie umeblowane i wyposażone w sprzęt AGD.

W kuchni znajduje się lodówka, płyta elektryczna oraz kuchenka mikrofalowa a w łazience pralka.

Szafy i spora przestrzeń pod łóżkiem to wystarczająca ilość miejsca do przechowywania rzeczy nawet dla dwóch osób.

Część lokali posiada balkon lub loggie.

*Koszt wykończenia lokalu kalkulowany jest w 2Q2025. Kwota może ulec zmianie ze względu na wysokie otoczenie inflacyjne.

START

03-2026

Dokonujemy płatności pierwszej transzy - 10% ceny nieruchomości na konto dewelopera (kwota ok. 80.000 zł).

07-2028

Deweloper kończy proces budowy i uzyskuje decyzję pozwolenia na użytkowanie (PNU).

08-2028

Odbieramy klucze od lokali i możemy zająć się kompleksową adaptacją i przygotowaniem jednostek do najmu.

03-2026

Dokonujemy rezerwacji wybranych jednostek i podpisujemy umowy deweloperskie (kwota 20 000 zł).

05-2026

Dokonujemy płatności drugiej transzy - 10% ceny nieruchomości na konto dewelopera (kwota ok. 80.000 zł).

08-2028

Dokonujemy płatności pierwszej transzy - 80% ceny nieruchomości na konto dewelopera (kwota ok. 660.000 zł).

MOŻLIWY KREDYT BANKOWY

CZY MOGĘ KUPIĆ NA KREDYT?

Minimalny wkład własny to 10% ceny nabycia
(+koszt harmonogramu płatności).

Kwota ta wymagana jest na start przy podpisaniu umowy deweloperskiej/przedwstępnej.

Pozostałe 90% ceny nieruchomości można finansować
za pomocą kredytu hipotecznego lub inwestycyjnego.

Ta kwota wymagana jest dopiero w III kwartale 2028r.

IDEALNE POD MULTIPROJEKT

WKŁAD
WŁASNY

500.000 PLN

DŹWIGNIA
KREDYTOWA



Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

2.500.000 PLN

WARTOŚĆ
NIERUCHOMOŚCI

JAKIE SĄ KORZYŚCI WSPÓLNEGO INWESTOWANIA?





Inwestycje z nami nie wymagają poświęcania twojego czasu na wybór lokalu, jego adaptację i następnie najem.

Zakładamy, że jesteś lepszy w zarabianiu pieniędzy w innych obszarach, więc tam powinna być skierowana twoja uwaga i czas.

Inwestycje według sprawdzonego modelu biznesowego sprawiają, że poznasz, czym jest 100% dochód pasywny z najmu nieruchomości.

KUPUJEMY TANIEJ

Jako inwestorzy grupowi mamy większą siłę negocjacyjną podczas rozmów z deweloperami.

Często przy zakupie kilkudziesięciu lokali rabaty cenowe sięgają nawet kilkunastu procent od ceny katalogowej.

HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

Jednym z najważniejszych warunków, jakie negocjujemy z deweloperami, jest wygodny i bezpieczny harmonogram płatności.

Często inwestycje, które rezerwujemy, są we wczesnej fazie budowy, dlatego ważnym dla nas parametrem jest płatność jedynie ułamka ceny lokalu przy jego rezerwacji i dopłata reszty ceny po zakończonej budowie – tuż przed odbiorem lokali.

UKŁAD LOKALI

Przed decyzją o zakupie kilkudziesięciu lokali w jednej inwestycji często rozmawiamy z deweloperami na temat potencjalnych zmian w układzie lokali, które moglibyśmy poczynić w celu zwiększenia przychodów z najmu nawet o 40%.

JEDNOSTKA 1

2 500 zł*



JEDNOSTKA 2

3 000 zł*

*Szacowane stawki najmu na podstawie danych z 4Q2025



BEZPIECZEŃSTWO

Inwestujesz tylko tam, gdzie my sami inwestujemy swoje pieniądze.

W każdej z naszych inwestycji blisko połowa lokali to lokale, które pracują dla nas. Druga część trafia do zaprzyjaźnionych inwestorów.

Współpracujemy wyłącznie z dużymi deweloperami o nienagannej etyce budownictwa i niezachwianej płynności finansowej.

**NIERUCHOMOŚĆ NIE
JEST BLISKO CIEBIE?**



NIEWAŻNE →

DOCHÓD PASYWNY

BEZ TWOJEGO WYSIŁKU I CZASU



**SPRAWDŹ JAK DZIAŁA
USŁUGA ZARZĄDZANIA NAJMEM**

KONTAKT

KAMIL MICHALIK

michalik@3qq.pl



#WIĘCEJ