



**DEAN'S**

SO MUCH BETTER THAN HOME!

## ALAPADATOK

Az ország legjobb diákszállás lokációja, közvetlenül a Semmelweis Egyetem Elméleti Orvostudományi Központja, illetve a SE klinikai tömbjei mellett. Az épület földszintjén átmenő sétány kapcsolatot teremt a Semmelweis EOK épület és a Klinikák metrómegálló között. A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közelsége kiemelkedően fontos a nyári hasznosításkor.

[deansbudapest.com](http://deansbudapest.com)
[YouTube](#)


Dean's Home Budapest	
Kerület	IX. kerület, Ferencváros
HRSZ	37186/1
Cím	1094 Budapest, Tűzoltó u. 50-56
Telek alapterület	3 523 m <sup>2</sup>
Funkció	Szálláshely, kereskedelem, vendéglátás
<b>Nevező adatai</b>	<b>Forestay Group</b>
	Németh Péter Balázs
	+36 30 653 7069
	nemeth.peter@forestay.hu
<b>Beruházó adatai</b>	<b>Forestay Development Kft.</b>
	Németh Péter Balázs
	+36 30 653 7069
	nemeth.peter@forestay.hu
<b>Tervező adatai</b>	<b>Avant Garde Építész Stúdió</b>
	Kertész András DLA
	+36 1 212 6206
	iroda@avant-garde.hu
<b>Kivitelező adatai</b>	<b>Swietelsky Magyarország Kft.</b>
	Bodnár Ferenc Sándor
	+36 1 889 6300
	office@swietelsky.at
<b>Üzemeltető adatai</b>	<b>FT56 Student Hotel Kft.</b>
	Németh Péter Balázs
	+36 30 653 7069
	nemeth.peter@forestay.hu

## AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA

### ÉS KONCEPCIÓJA

A Dean's egy hibrid üzemeltetésű diákszállás, mely egyszerre kínál hosszú távú lakhatást a Budapesten tanuló külföldi diákoknak és rövid távú szállást a várost látogató turistáknak.

A fejlesztés során Budapesten elsőként valósult meg privát alapon működő nagyméretű diákszállás. Az üzemeltetési modell a vendégek igényei szerinti dinamikusan változtatja szobáinak arányát a rövid és középtávú hasznosítás között, megfelelő számban kínál hotel szobákat a nyári szezonban, amikor a diákok nem tartózkodnak a városban. A 418 db egyszemélyes szoba saját konyhával és fürdőszobával rendelkezik, magas minőségű kiépítése, fiatalos designja megfelel a mai elvárásoknak.

Dean's Home Budapest		
Átadás éve	2017/2018	
Épület bruttó alapterület	15 600 m <sup>2</sup>	
Diákszállás nettó alapterülete	11 500 m <sup>2</sup>	
Kereskedelem és vendéglátás	1 300 m <sup>2</sup>	
Zöldterület, terasz, park	3 000 m <sup>2</sup>	
Lakóegységek száma	418	
Ágyak megoszlása	116 hotel és hibrid apartmanszoba	
	246 egyágyas apartman	
	16 db két hálószobás apartman	
	6 db négy hálószobás apartman	
Kerékpártárolók száma	200	
Átlagos szobaméret	20 m <sup>2</sup>	
Szobák kivitelezése	bútorozott apartmanok saját konyhával saját fürdőszobával	
Szolgáltatások	Fitnesz terem	Közösségi terek
	Tetőterasz	Belső udvar
	Mosoda	Élelmiszerbolt
	Party szoba	Kávézó
	Tanulósobák	Gyorséttermek

A Semmelweis Egyetem EOK épületének szomszédjaként, a Klinikák metró megállótól 80 méterre, tökéletes lokációval kínál közösségi szálláshelyet. Az épület a diákok minden igényét kielégíti, a lakhatáson túl nagy kapacitású közösségi tereket, tanulószobákat, edzőteremet, TV szobákat, tetőteraszt, kávézókat, éttermet és élelmiszerboltot is kínál. Az épület földszintjén áthaladó sétány közvetlen összeköttetést teremt az egyetemi épület és a metrómegálló között.

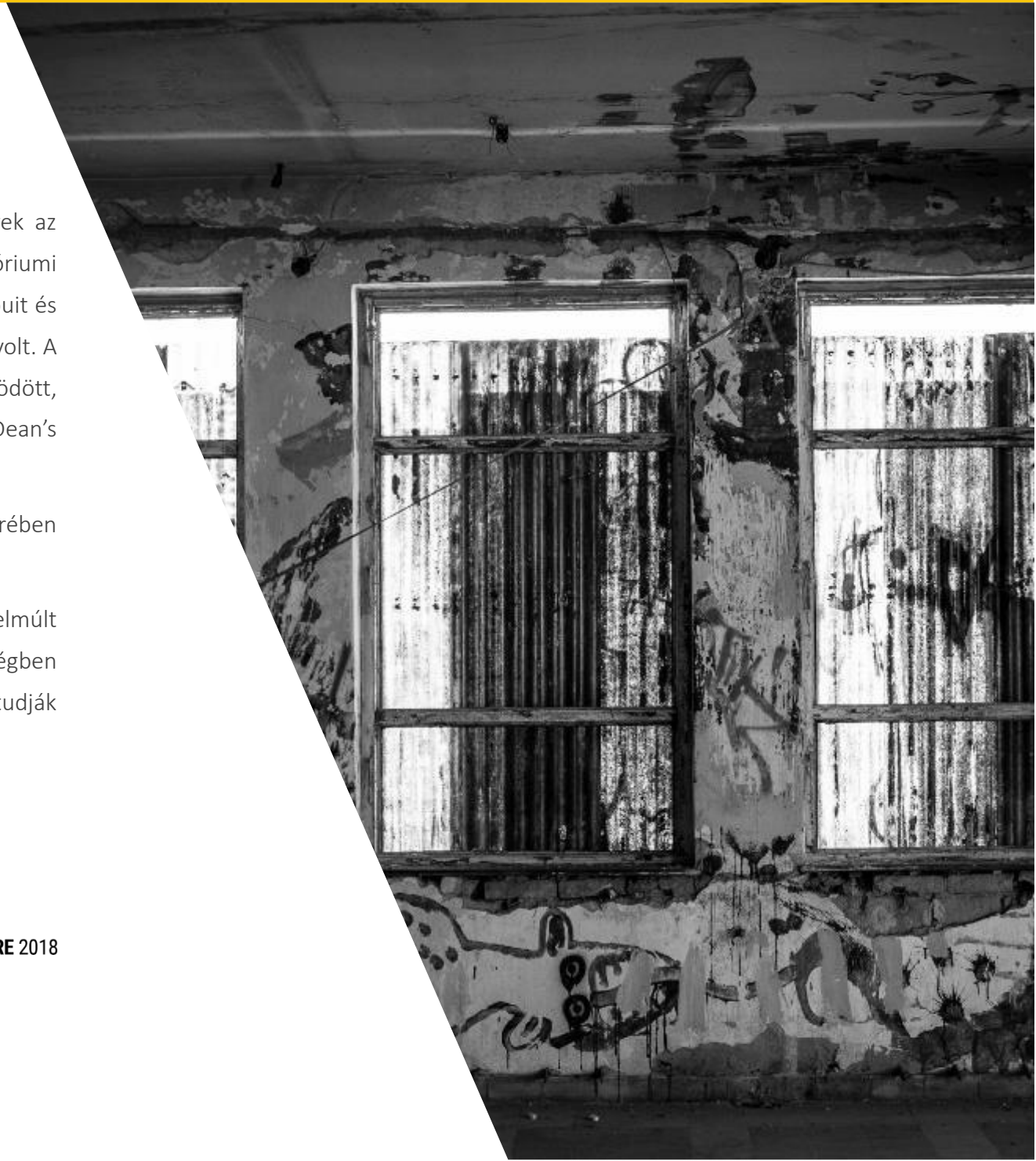
A Forestay Group az épület tulajdonosi körét hazai és nemzetközi, intézményi és lakossági befektetők csoportjával alkotja, EUR befektetési lehetőséget kínálva, kiszámítható hozamelvárással.

## ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A meglévő felújított épületet a Labor Műszeripari Művek az 1950-es években építette fel három ütemben, laboratóriumi berendezések gyártására. Az üzem 1991-ben zárta be kapuit és lényegében mintegy 14 éven keresztül használaton kívül volt. A 2000-es években Tűzraktér kulturális központként működött, majd az épület átalakításával és bővítésével létrejött a Dean's hibrid diákszállás.

A kivitelezés 2015-ben kezdődött, az épület 2017 októberében kapott használatbavételi engedélyt.

A teljes létesítmény identitás váltáson ment keresztül az elmúlt évben azzal a céllal, hogy visszaállítsák a terület közösségben betöltött szerepét és mai igényeknek megfelelően tudják képviselni a hely régi szellemiségét.



## ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A Dean's fejlesztés része a IX. kerületi rehabilitációs programnak, amely keretében Középső- Ferencváros is megújult a SOTE új campusa körül.

A diákszállás földszintjén áthaladó 1300 m<sup>2</sup>-es közforgalmú sétány és park közvetlen összeköttetést kínál az egyetemi épület és a metrómegálló között. A kollégium mellett áll a SOTE elméleti tömbje és a környéken több további egyetemi épület is található – ezeket eddig a keskeny Thaly Kálmán utcán közelítette meg a diáktömeg.

A kollégium tervezésénél tudatosan törekedtek arra, hogy egy új útvonalopció is létrejöjjön az erre közlekedők számára, így alakult ki a passzázsos elrendezés. A környéken kevés pihenésre, üdögélésre alkalmas köztér található, így a belső udvarral ezeket a lehetőségek is bővültek – a park mellett az épületben kertkapcsolatos kávézók és éttermek kínálnak a kollégium lakóinak és a környéken megfordulóknak kikapcsolódási lehetőséget. A belső kertet övező többi épület is átalakuláson ment keresztül a harmonikus látvány érdekében.

## ÜZEMELTETÉS

Az ingatlan területének 92%-át képező hibrid diákszállás hosszútávú bérlője a szálláshely üzemeltetője. A retail egységek hosszútávú bérlői kereskedelmi és vendéglátó egységek, akik a 2018-as megnyitás óta változatlan formában működnek.

## INNOVATÍV MŰSZAKI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MEGOLDÁSOK



**ÖGNI GOLD**  
FENNTARTHATÓ MINŐSÍTÉS

Az ÖGNI/DGNB minősítési rendszer az épületek teljes életciklusát vizsgálva értékeli a fenntarthatóságot, a bizottság környezeti, gazdasági, kulturális, funkcionális, műszaki, üzemeltetési és lokációs szempontok alapján pontozza az építményeket. Az épület károsanyag kibocsátásának csökkentésén kívül más szempontokat is a fenntarthatóság alá sorolnak. Így például a minősítésnél figyelembe veszik a kivitelezési hulladékok kezelését és a levegő optimális keringését elősegítő bútorozást is a szobákban.

A fenntarthatósági minősítés elnyeréséhez a Dean's tervezésétől kezdve számos előírást vett figyelembe a fejlesztő: többek között tiltólistán szerepelnek károsanyagok az anyaghasználatban és a gépészeti elemekben az esetleges későbbi kipárolgás miatt, ezen kívül szabályozva van például az optimális víznyomás mértéke is, hogy az üzemeltetéskor a WC-használat kevésbé terhelje a környezetet. A kivitelezés alatt a beépített anyagok származását igazolni kell, például valamennyi faanyagnak rendelkeznie kell FSC bizonyítvánnyal. Az épület felhasználóira való tekintettel a friss levegő minőségére előírás vonatkozik, továbbá gondoskodni kell a megfelelő hangszigetelésről és odafigyeléssel kell válogatni a burkolatokat is. Ennek megfelelően a Dean's diákszállása már nem a megszokott linóleumos és kopott folyosós kollégium.

## NAPELEM ÉS HŐSZIVATTYÚ PROJEKT

2023-ban közel 800 m<sup>2</sup> napelemet telepítünk, valamint hőszivattyú berendezést építünk be. A fejlesztéseknek köszönhetően 20%-t meghaladó mértékű energiát állítunk elő lokálisan és várhatóan 30-40% körüli mértékben kell kevesebb energiát megvásárolnunk. Az üzemeltetési költségek csökkentése mellett ezzel hozzájárulunk környezetünk és társadalmunk fenntartásához is. A projekt végére a Dean's energetikai besorolása akár két kategóriával is javulhat, elérheti akár az AA kategóriát is; mindezt a mellett, hogy egy diákszállás önmagában a leghatékonyabb szálláshely forma egy diák számára.

Projekt megnevezése /name of the project magyarul és angolul	Dean's	
telek területe / territory of the plot	3 523	m2
beépített terület /constructed area	3 523	m2
zöld terület / green area	1 300	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	13 000	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale		m2
építési költség, melyből /Total construction cost	Non-disclosable Information	millió HUF
saját erő/ own resource	Non-disclosable Information	%
hitel /loan	Non-disclosable Information	%
értékesítésből /from sales	Non-disclosable Information	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	100	%
1 évvel később/1 year later	100	%