

NOVÁ
ZBROJOVKA

MONTOWNA

VY & VÁŠ PROSTOR
PRO PODNIKÁNÍ

Office & Retail

NOVÁ
ZBROJOVKA

MONTOWNA



PROSTORNÉ, FLEXIBILNÍ, DESIGNOVÉ & UDRŽITELNÉ KANCELÁŘE



A

třída klasifikace kancelář GIF

7 200 m²

celkové kancelářské plochy

1 200 m²

typické kancelářské podlaží

6,5 %

add-on

20+ m²

minimální plocha kanceláře

€ 110 / 70

vnitřní / venkovní parkovací stání

Q4/2026

dokončení

16,50 €/m²

základní nájemné

4,95 €/m²

servisní poplatky

VARIANTY FIT-OUTU FLEXI OFFICES



NABÍJEČKA PRO
ELEKTROMOBILY



TOPENÍ
A KLIMATIZACE



BEZBARIÉROVÝ
PŘÍSTUP



ZELENÝ
VNITROBLOK



KANTÝNA
A DALŠÍ SLUŽBY



HLAVNÍ
RECEPCE



VIRTUÁLNÍ
I MAGNETICKÉ KARTY



FLEXIBILNÍ
DISPOZICE



VNITŘNÍ I VENKOVNÍ
PARKOVÁNÍ



CO-WORKING



OTEVÍRATELNÁ
OKNA



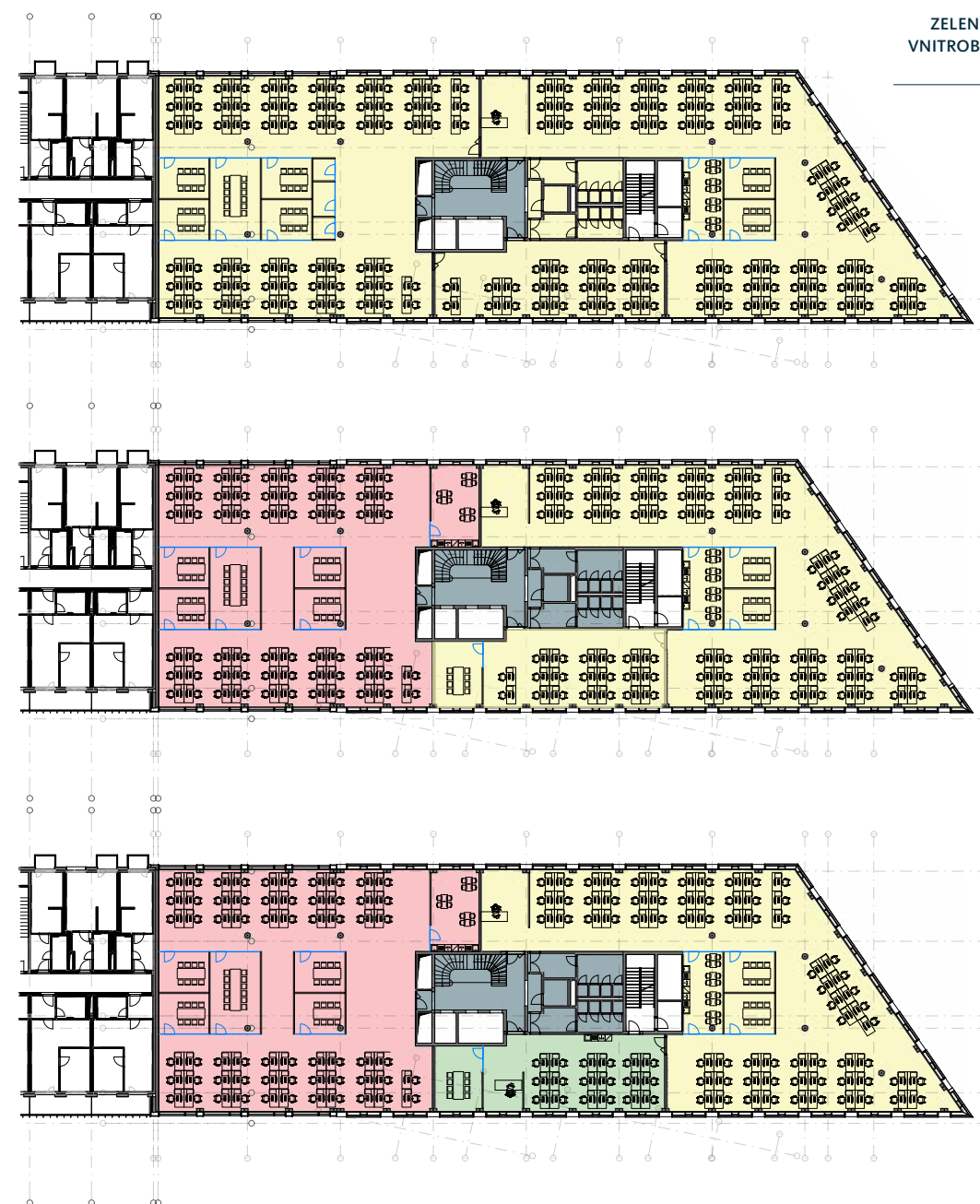
OSTRAHA
24/7



KOLÁRNA
A SPRCHY



PŘÍPRAVA
NA KUCHYŇKU



VÁŠ PROSTOR PRO OBCHOD A SLUŽBY V MODERNÍ ČTVRTI, KTERÁ ŽIJE 24/7

Stav ke dni
nastěhování
(předpoklad
Q4/2026).

301 BYTŮ K NASTĚHOVÁNÍ

107 BYTŮ VE VÝSTAVBĚ

115 NÁJEMNÍCH JEDNOTEK
K NASTĚHOVÁNÍ

42 500 M² KANCELÁŘSKÝCH
A KOMERČNÍCH PLOCH

1 317 m²

celkové plochy retailu v Montowně

76–812 m²

velikosti obchodních jednotek v Montowně

€ 110 / 70

vnitřní / venkovní parkovací stání

Q4/2026

dokončení



PŘÍSTUP Z PARTERU



PROSTORY PRO POŘÁDÁNÍ AKCÍ



ZÁZEMÍ V KAŽDÉ JEDNOTCE



ZELENÝ VNITROBLOK



MOŽNOST SLUČOVAT JEDNOTKY



VNITŘNÍ I VENKOVNÍ PARKOVÁNÍ



ČTVŘ ŽIVÁ 24/7



BEZBARIÉROVÝ PŘÍSTUP



PRÁCE A NÁJEMNÍ BYDLENÍ NOVÉ GENERACE NA JEDNOM MÍSTĚ

- 

MALOMETRÁŽNÍ
DISPOZICE
- 

MAXIMÁLNÍ
VYUŽITÍ PROSTORU
- 

ČÁSTEČNĚ I PLNĚ
VYBAVENÉ JEDNOTKY
- 

KOMUNITNÍ PROSTOR
NA STŘEŠNÍ TERASE
- 

PRAČKA V KAŽDÉM BYTĚ
- 

KOLÁRNA
- 

PLNOHODNOTNÁ
KUCHYŇ
- 

KLIDNÝ VNITROBLOK
PLNÝ ZELEŇ
- 

BALKON
V KAŽDÉ JEDNOTCE
- 

DOSTATEK
ÚLOŽNÉHO PROSTORU
- 

PRÁCE I BYDLENÍ
NA JEDNOM MÍSTĚ
- 

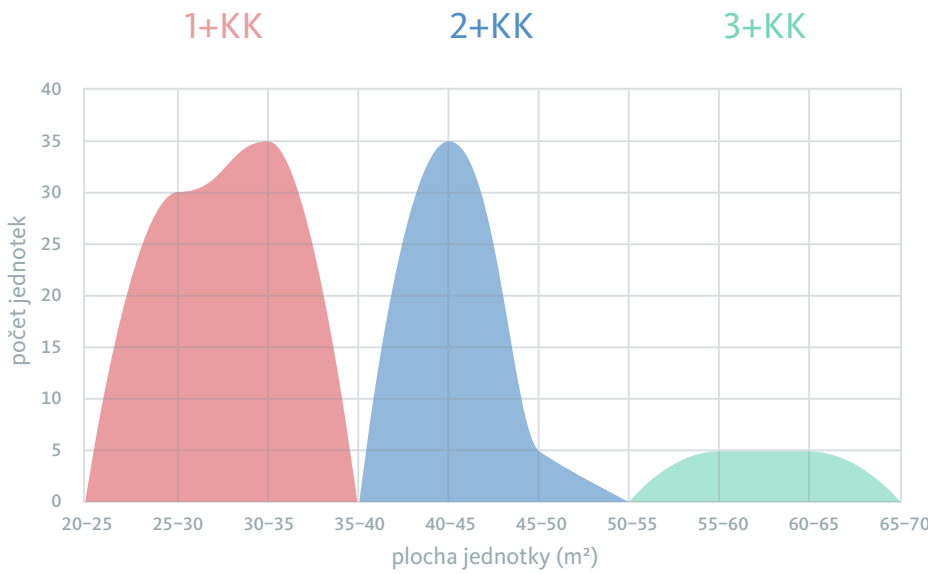
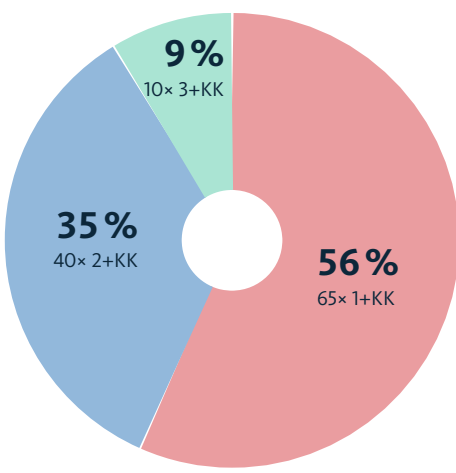
KOLÁRNA
- 

SKLEPY
- 

VNITŘNÍ I VENKOVNÍ
PARKOVÁNÍ



115 nájemních jednotek



DŮM VE MĚSTĚ. MĚSTO V DOMĚ. TO JE MONTOWNA

Budova plná nekonečných možností pro váš život, podnikání, práci i volný čas. 13 300 m² nabídne promyšlenou kombinaci nájemního bydlení a kanceláří doplněnou pestrým mixem obchodů a služeb. Prostorné střešní terasy a zelený vnitroblok jsou navrženy v nejvyšším standardu tak, aby vyhovovaly veškerým potřebám obyvatel, zaměstnanců i návštěvníků a poskytly optimální prostředí pro práci i život v nově vznikající moderní čtvrti Brna. Samozřejmostí je snadná dopravní dostupnost, kryté parkování, blízké sportovní a relaxační zóny či dog-friendly přístup. Nová Zbrojovka je zkrátka čtvrť, kde chcete žít.

PARKOVÁNÍ

240 529

Počet vnitřních parkovacích stání

Počet venkovních parkovacích stání



Každé vnitřní i venkovní parkovací stání může být doplněno o elektronabíječku.

MOŽNÝ MIX NÁJEMCŮ

ZELENÝ
VNITROBLOK



BYDLENÍ



VELKOPLOŠNÉ
I MALÉ
KANCELÁŘE



ZASEDAČKY



COWORKING



KAVÁRNA



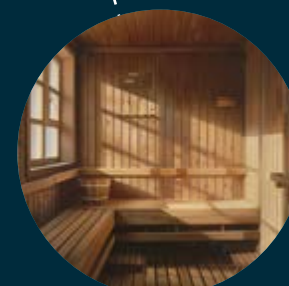
STŘEŠNÍ
TERASA
S VÝHLEDEM



DĚTSKÁ
SKUPINA



SAUNA



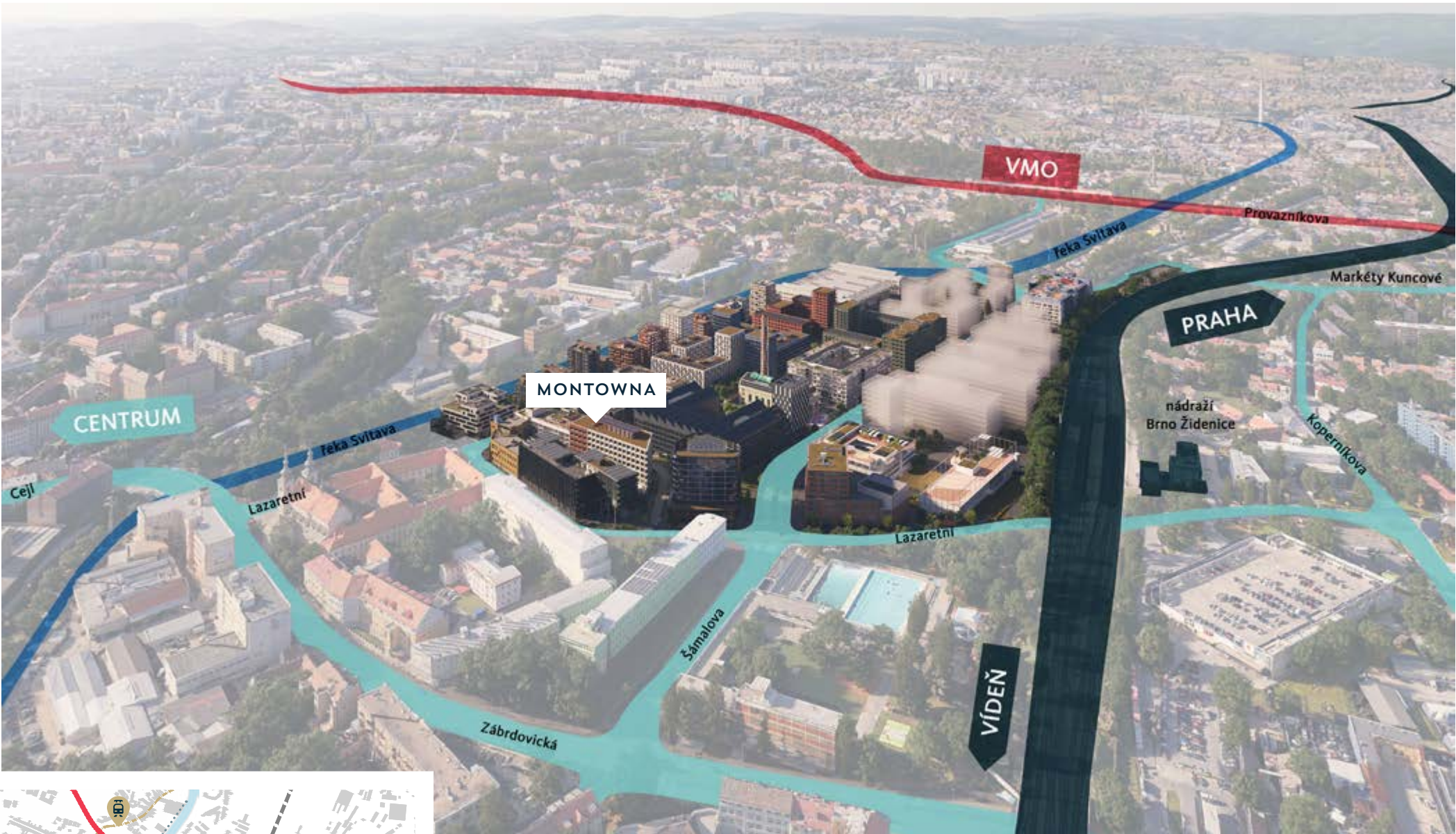
SUPERMARKET



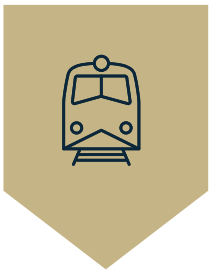
FITNESS



SNADNÁ
DOSTUPNOST
V ŠIRŠÍM
CENTRU
MĚSTA



DOSTUPNOST DO CENTRA



UDRŽITELNĚ A OHLEDUPLNĚ K VAŠIM PROVOZNÍM NÁKLADŮM



MIMOŘÁDNĚ ÚSPORNÁ
BUDOVA (PENB A)



FOTOVOLTAICKÝ
ZDROJ ENERGIE



ZELENÁ
STŘECHA



ZADRŽOVÁNÍ
DEŠŤOVÉ VODY



PRVKY MODRO-ZELENÉ
INFRASTRUKTURY



ZÁZEMÍ PRO
CYKLISTY



PODPORA
ELEKTROMOBILITY



VYUŽITÍ RECYKLOVANÝCH
MATERIÁLŮ



REVITALIZACE
BROWNFIELDU

BREEAM COMMUNITIES

Nová Zbrojovka jako první městská čtvrť v České republice získala celosvětově uznávanou interim certifikaci BREEAM Communities, která dokládá, že je tento projekt revitalizace největšího brněnského brownfieldu navržen tak, aby byl ohleduplný k lidem, životnímu prostředí a zároveň pomohl rozvíjet okolí i ekonomicky. Hodnotí, jak dobře plány splňují kritéria udržitelnosti ve všech podobách – ekologické, materiálové, demografické, sociální až po energetickou či ekonomickou.



REDUKCE

- emisí CO₂
- šetření provozních nákladů díky využívání moderních technologií
- spotřeby vody
- počtu aut díky podpoře udržitelné mobility



RECYKLACE

- 350 000 tun stavebního materiálu (12 000 nákladních aut, která neodjedou na skládku)
- odpadního vzduchu uvnitř budov
- komunálního odpadu



OPĚTOVNÉ VYUŽITÍ (REUSE)

- 4 původních budov
- solární energie díky instalaci fotovoltaiky
- dešťové vody pro závlahu zeleně



MAXIMÁLNÍ VYUŽITÍ DEŠŤOVÉ VODY

Díky prvkům modrozelené infrastruktury, jako jsou vsakovací dlažby, zelené střechy nebo například retenční nádrže, zajistíme, že všechna voda, která na Novou Zbrojovku naprší, se zde také vsákne a vypaří. Množství vsáknuté dešťové vody se tímto opatřením zvýší o 70 % a odtok vody klesne o 25 % ve srovnání s tradičním městským prostředím.

30 % NOVÉ ZBROJOVKY TVOŘENO ZELENÍ

Lepší tepelné podmínky v letním období zajistí vodní prvky a zeleň, která bude tvořit 30 % všech ploch v Nové Zbrojovce, přičemž hlavní, více než 2 hektarový nábrežní park, vznikne v okolí řeky Svitavy.

Specifikace budovy

Základní technické údaje

Struktura	Železobetonový monolitický skelet
Modul	Osová vzdálenost sloupů 8,1 × 5,4 m
Fasáda	Betonová s hliníkovými okny (ve středové části a v retailu sloupkopříčkové hliníkové výkladce), otevíratelná okna, vnitřní stínění
Výška mezi patry	3200 mm / 3050 mm (kancelářská / bytová část)
Výška podlaha-strop	Kancelářské prostory 2800 mm pod instalacemi 2400 mm Toalety a sociální zázemí 2400 mm Minimální výška 2400 mm
Podlahové zatížení	Zatížení kancelářských ploch 300 kg/m² Vyhrazená zátěž pro oddíly 150 kg/m² Prostory určené pro serverovny 500 kg/m²
Trvalé podlahové zatížení	Zatížení kancelářských ploch 250 kg/m² Vyhrazená zátěž pro oddíly 150 kg/m² Prostory určené pro serverovny 500 kg/m²
Rozložení kanceláří	Vysoce efektivní a flexibilní designový prostor s vyváženým poměrem společenských prostor Hloubka denního osvětlení pro trvalé pracovní místo: 5 m Nejmenší plocha kanceláře 20 m2 (4 × 5 m²)
Recepce a vstupní hala	Vyvýšené venkovní náměstí na úrovni 2.NP Recepce s bezpečnostní kontrolou a kontrolou vstupu; vybavená kvalitními materiály a moderním nábytkem.
Výtahy	Bytová část – 1 výtah v každém komunikačním jádru (celkem 2) Kancelářská část – 3 výtahy v centrálním jádru Interiér kabin – stěny a dveře pokryté pláty z nerezové oceli (leštěný povrch, boční stěna částečně pokrytá zrcadlem)
Společné prostory	Společné sociální zázemí na každém patře.

Interiér

Stropy	Kanceláře jsou v plné výšce s přiznaným osvětlením, technologiemi a akustickými prvky. Sádrokartonové podhledy v prostorách se sociálním zázemím.
Příčky	Všechny nové příčky budou kalkulovány jako EXTRAS. Flexibilně upravitelné příčky s dveřmi v hliníkovém rámu, kotvené do zdvojené podlahy a ke stropní konstrukci. Standardní akustická hodnota (43 dB).
Podlaha	Zdvojená podlaha o výšce 130 mm Úroveň podlahy – 5 mm Povrchová úprava o tloušťce 5 mm (koberec, PVC) – EXTRAS
Kuchyňky	Dedikovaná dvě místa pro kuchyňku na každém patře, v blízkosti centrálního komunikačního jádra s připravenými přípojkami elektřiny, vody a odpadem.

Interiér – Technologie

Základní nastavení	Standard pro veškeré technologie je openspace office.																
VZT																	
1	Kontrolovaný přísun vzduchu podle aktuální obsazenosti a vnitřního mikroklimatu.																
2	Maximální využití upraveného vzduchu pomocí regulátorů průtoku a frekvenčních měničů.																
3	V jednotkách VZT jsou použity deskové výměníky tepla, které zajišťují, že čerstvý vzduch nemůže být kontaminovaný odpadním vzduchem.																
4	Odtahovaný vzduch je v létě adiabaticky ochlazován v jednotce a chlad využít pro přívod čerstvého vzduchu. Nárok na chladicí výkon je tak snížen až o 35 %.																
5	Dešťová a šedá voda může být využita pro zavlažování.																
6	Díky využití indukčních jednotek jako koncových prvků, je možné provozovat chladicí zdroj s vyšší teplotou chladicí vody a tím pádem s vyšší účinností.																
VZT	Kombinovaná technologie přívodu čerstvého vzduchu, topení a chlazení. Centrální VZT jednotky s rekuperací a adiabatickou regulací zvlhčování. Senzory přítomnosti monitorující obsazenost prostoru pro minimalizaci spotřeby energie. Čidla CO₂ řídící větrání v kancelářích a zasedacích místnostech v závislosti na aktuální obsazenosti. Kancelář – Čerstvý vzduch 36 m³ / hod /osoba + 25 %, počítající s 10 m²/osoba Standardní nastavení VZT <table><tr><td></td><td>zima</td><td>léto</td></tr><tr><td>Venkovní teplota</td><td>–10°C</td><td>+32°C</td></tr><tr><td>Vnitřní podmínky</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Relativní vlhkost</td><td>30 %</td><td>60 %</td></tr><tr><td>Teplota vzduchu</td><td>22–24,5°C</td><td>± 1,5°C</td></tr></table>			zima	léto	Venkovní teplota	–10°C	+32°C	Vnitřní podmínky			Relativní vlhkost	30 %	60 %	Teplota vzduchu	22–24,5°C	± 1,5°C
	zima	léto															
Venkovní teplota	–10°C	+32°C															
Vnitřní podmínky																	
Relativní vlhkost	30 %	60 %															
Teplota vzduchu	22–24,5°C	± 1,5°C															
	4 trubkový systém indukčních jednotek s šesticestnými ventily. Systém větrání pro sociální zázemí dle českých hygienických norem. Větrání únikových cest – v závislosti na návrhu protipožární ochrany.																

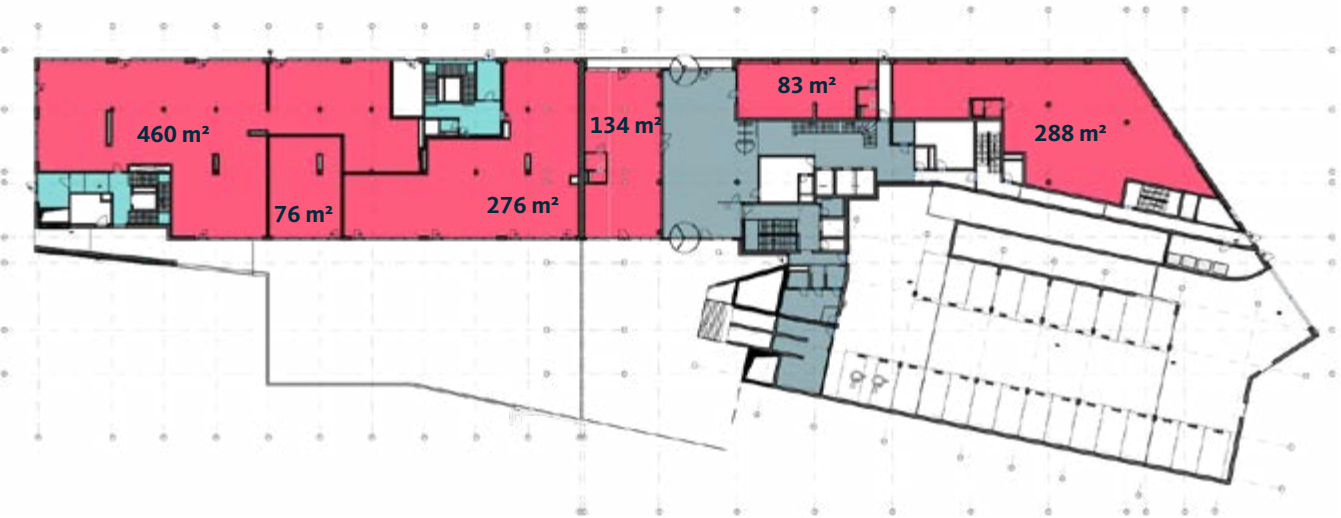
Sprinklerový systém	Celá budova je vybavená sprinklerovým systémem. (S výjimkou jednotek pro bydlení.)	
Elektrická energie	Budova je samostatně napájena prostřednictvím vlastní trafostanice v přízemí budovy. Kabeláž z hlavního rozvaděče je umístěna ve vertikálních šachtách.	
Kabeláž v kancelářích:		
	– po stropě pro světelné okruhy – pod zdvojenou podlahou pro standardní elektrické zásuvky Požární signalizace – v ohnivzdorných kabelech. Jištění na patro – 63 A.	
Osvětlení	Intenzita LED osvětlení – Kanceláře 500 lx – Chodby 100 lx – Recepce 300 lx LED osvětlení zavěšena ze stropu, spodní hrana ve výšce 2800 mm. Osvětlení navržené pro open space kanceláře je zahrnuto ve standardu.	
Zásuvky	Elektrické zásuvky ve floorboxech 1 floorbox (18 modulů) / 20 m² čisté kancelářské plochy ve standardu Standardní zásuvky v jednom floorboxu – 2 zásuvky 230 V (standard) – 2 zásuvky 230 V (přepětová ochrana pro počítač)	
Servery	V dispozici budovy jsou doporučená místa pro zřízení serverových místností.	
Datová kabeláž, telefony	Externí připojení od dvou nezávislých poskytovatelů. Na všech podlažích přichystáno optické připojení.	
Vnitřní pohotovost	Požární alarm – EPS, v souladu s požárními standardy a regulacemi.	
Systém	Kontrolní panel umístěný na centrální recepci.	
Zabezpečovací systém	EZC monitorující bezpečnost všech společných prostor pomocí duálních vnitřních detektorů, senzorů narušení vnitřní stěny a CCTV systémových kamer na vnějším perimetru budovy.	
Přístupový systém	Přístup přes kartu nebo virtuální kartu – možnost využít chytrých zařízení místo karty.	
Bezpečnostní kontrola	Nachází se na recepci, v provozu 24 / 7. – Požární signalizace (EPS) – Bezpečnostní systémy (EZS) – CCTV monitorování – Systém kontroly přístupu (ACS)	

PŮDORYSY

1NP

VOLNÁ PLOCHA
K PRONÁJMU

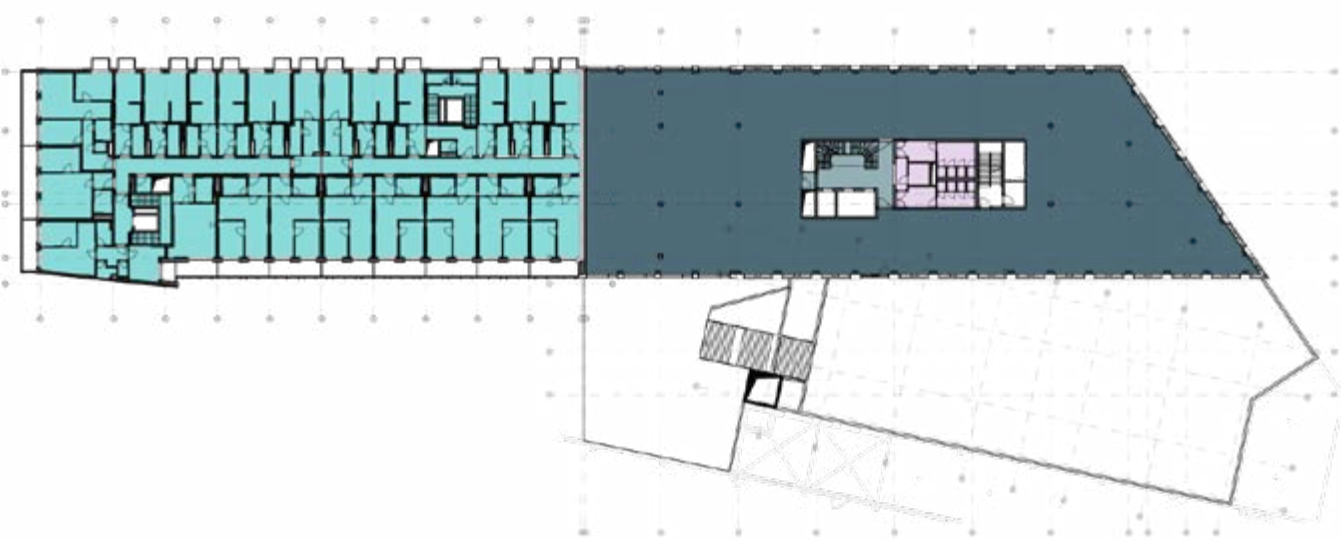
- 1317 m² retail
- 91 m² bytová část
- 341 m² další



2NP

VOLNÁ PLOCHA
K PRONÁJMU

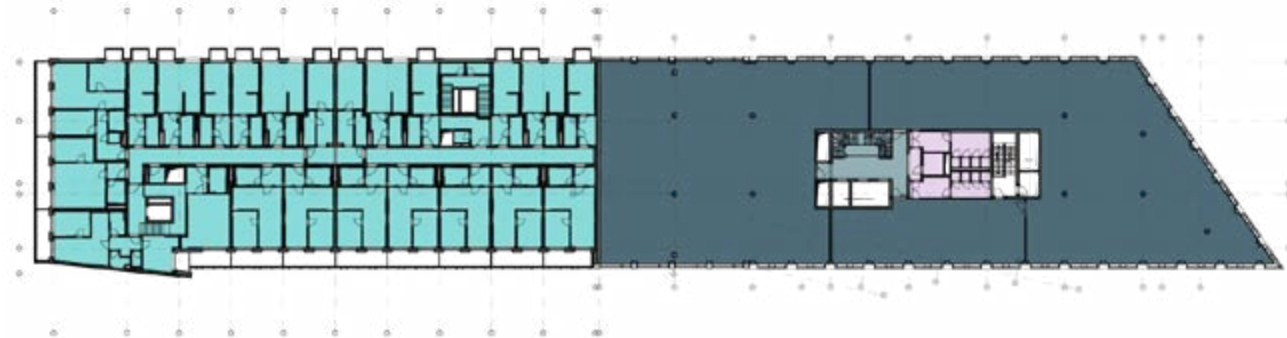
- 1147 m² kanceláře
- 925 m² bytová část
- 50 m² hygienické zázemí
- 44 m² další



3NP

VOLNÁ PLOCHA
K PRONÁJMU

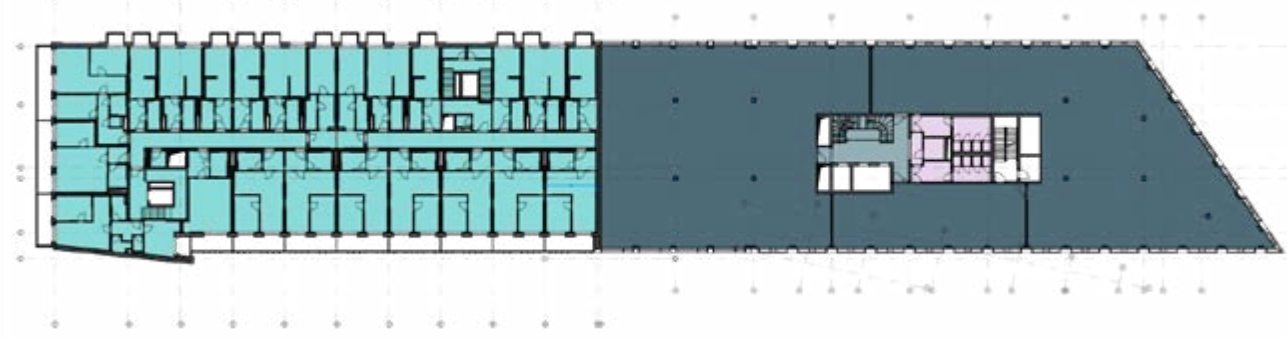
- 1144 m² kanceláře
- 926 m² bytová část
- 50 m² hygienické zázemí
- 44 m² další



4-6NP

VOLNÁ PLOCHA
K PRONÁJMU

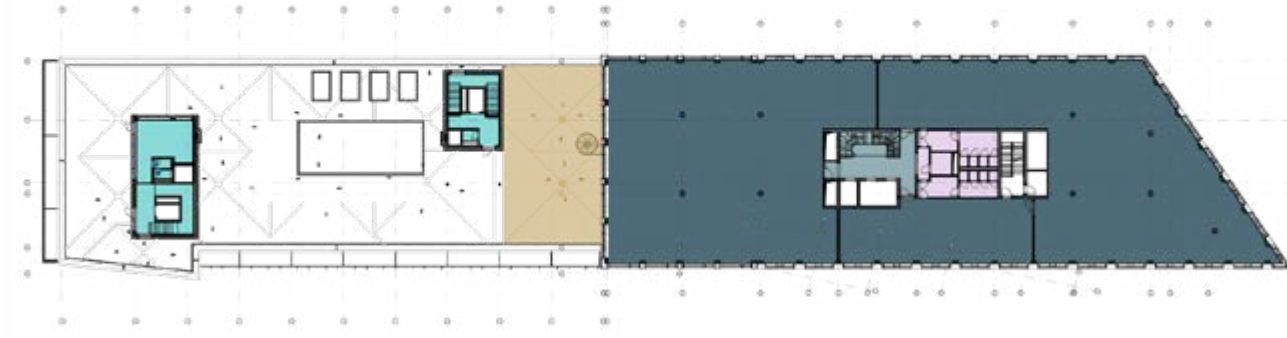
- 1147 m² kanceláře
- 926 m² bytová část
- 50 m² hygienické zázemí
- 44 m² další



7NP

VOLNÁ PLOCHA
K PRONÁJMU

- 1147 m² kanceláře
- 82 m² bytová část
- 50 m² hygienické zázemí
- 44 m² další
- 190 m² terasa



NOVÁ ZBROJOVKA

Čtvrť, kde chcete žít

Nová Zbrojovka je nově vznikající čtvrť v brněnských Židenicích – moderní, propojená, udržitelná a živá, navržena tak, aby uspokojila veškeré požadavky na komfortní a udržitelný život ve 21. století. Na největším brněnském brownfieldu tu během 10 až 15 let vyroste místo pro bydlení, podnikání, práci, kulturu i zábavu, které přirozeně sroste s okolím a doplní občanskou vybavenost této lokality.

22,5 HA
revitalizované
plochy

více než
2500
bytů

více než
200 000 M²
kanceláří

více než
30 000 M²
obchodů a služeb

více než
20 000
lidí každý den

**VIRTUÁLNÍ
PROHLÍDKA**

Prozkoumejte již dnes
Novou Zbrojovku



Místo, kde se psala historie

Prostor bývalé Zbrojovky prodchnutý historií ožívujeme s respektem k jeho genius loci. Jako odkaz na velkolepou historii tohoto místa sahající až do dob Rakouska-Uherska jsme se rozhodli ponechat 4 původní budovy. Investice do jejich rekonstrukce oproti výstavbě zcela nových budov jsou sice výrazně vyšší, ale stojí za to!



Soběstačná v každé etapě

V každé etapě výstavby počítáme s kvalitním mixem bytů, kanceláří, občanskou vybaveností a prostorem pro služby i obchody stejně jako s potřebným technickým zajištěním, například kvalitní dopravní infrastrukturou. Chceme, aby každá z dílčích částí rozvíjeného území byla plnohodnotná a komfortní pro obyvatele.



Město krátkých vzdáleností

V Nové Zbrojovce bude bydlení, práce, škola i školky, výběr několika spojů MHD, vlakové nádraží, ale i příroda, řeka a nabídka potřebných služeb a volnočasových aktivit v dosahu maximálně 15 minut chůze. Nová Zbrojovka tak bude čtvrť, kde se obejete bez auta, nutnosti přesunu a prodlev na cestě.



Velkorysé hlavní náměstí

V centru Nové Zbrojovky se na ploše 1 ha bude rozkládat nové náměstí, prostor pro setkávání, odpočinek i kulturní vyžití tvořené z velké části zelení. Dominantou tohoto prostoru bude ikonická budova s komínem, původní Kotelna, která se promění v multifunkční centrum s obchody, gastro podniky, ale také galerií, koncertním sálem nebo třeba pivovarem.



Architektonická kvalita

Kvalitní architektura tvoří příjemnější místo pro život. Na návrhu jednotlivých staveb se v Nové Zbrojovce podílí přes 10 architektů a každá z nich bude originál. Moderní architektura se mísí s rekonstruovanými původními budovami. Na vzájemné vztahy budov a veřejných prostranství dohlíží architekt a urbanista pro celé území.



Škola a školka

Škola a školka jsou stěžejním pilířem občanské vybavenosti v Nové Zbrojovce. K soukromým školám se během následujících let připojí plánovaná státní škola a školky. Polyfunkční dům, jehož podoba je již známá, počítá mimo školní budovy také s velkorysým sportovním areálem a atraktivním okolním prostranstvím.



Dopravně dostupná

Poloha v širším centru města a tím pádem skvělá dostupnost je velký benefit. Nová Zbrojovka je obklopena zastávkami tramvají, trolejbusů i autobusů. Na náměstí Svobody jste za 15 minut! Nádraží, z něhož odjíždějí regionální i mezistátní vlaky, s námi přímo sousedí.



Oživení největšího brněnského brownfieldu

Téměř nevyužitému chátrajícímu areálu o rozloze 22,5 ha vracíme po více než sto letech život. Považujeme za rozumnější zužítkovat prostor, který kdysi fungoval, zahušťovat město místo rozpínání do šířky v rámci greenfield zón. Výstavba na periferiích totiž mimo jiné přináší drahý provoz, zácpy na silnicích i nedostatečnou občanskou vybavenost.



CPI Property Group je největší vlastník komerčních nemovitostí v České republice s více než třicetiletou historií. V portfoliu naleznete atraktivní obchodní centra a retail parky, moderní kanceláře na skvělých adresách, širokou nabídku hotelů a bezmála 12 tisíc nájemních bytů.



Hotely

největší vlastník kongresových hotelů



Kanceláře

23 kancelářských budov



Retail

132 retailových nemovitostí



Bydlení

téměř 12 000 nájemních bytů



Rezidence

27 rezidenčních projektů

Sledujte nás



Spojme se

Miroslav Pekník

Development Director

m.peknik@cpipg.com

+420 774 821 609

www.novazbrojovka.cz