



A&A
HOLDING





A&A HOLDING

CO:SPOT

ARKADIA

MAGAZYN BAWEŁNY

**Monumentalny Magazyn Bawełny wraca do życia.
Biura, coworking, usługi, hotel. Miejsce dla Łódzian.**

Historyczne mury dawnego imperium zyskują nowe życie. Zrewitalizowany Magazyn Bawełny otwiera nowy rozdział w historii Miasta, łącząc szacunek do przeszłości z tętniącą życiem teraźniejszością.

Bawełna. Od niej wszystko się zaczęło.

I choć imperium włókiennicze Izraela Poznańskiego dawno przestało istnieć, jego dziedzictwo zyskuje dziś nowe, zaskakujące życie.

U zbiegu ulic Ogrodowej i Karskiego, tuż obok Manufaktury, stoi zabytkowy Magazyn Bawełny. Ma ponad 12 tysięcy m². Wspaniale wyeksponowany i oświetlony obiekt czerpie ze wszystkich zasobów Manufaktury i uzupełnia ją o komfortowe przestrzenie do pracy i spędzania wolnego czasu.

Projekt pracowni AGK Architekci eksponuje industrialny charakter i oryginalne detale dawnego magazynu. Łączy je z nowoczesnymi technologiami i najwyższymi standardami bezpieczeństwa. Inwestorem jest spółka Magazyn Bawełny sp. z o.o., powiązana z łódzką grupą A&A Holding, która od ponad 35 lat działa na rynku nieruchomości komercyjnych.

**The monumental Cotton Warehouse returns to Łódź.
Offices, coworking, commercial space, hotel. A place for the people of Łódź.**

The historic walls of a former industrial empire are coming back to life. The revitalised Magazyn Bawełny opens a new chapter in the city's history, combining respect for the past with a vibrant present.

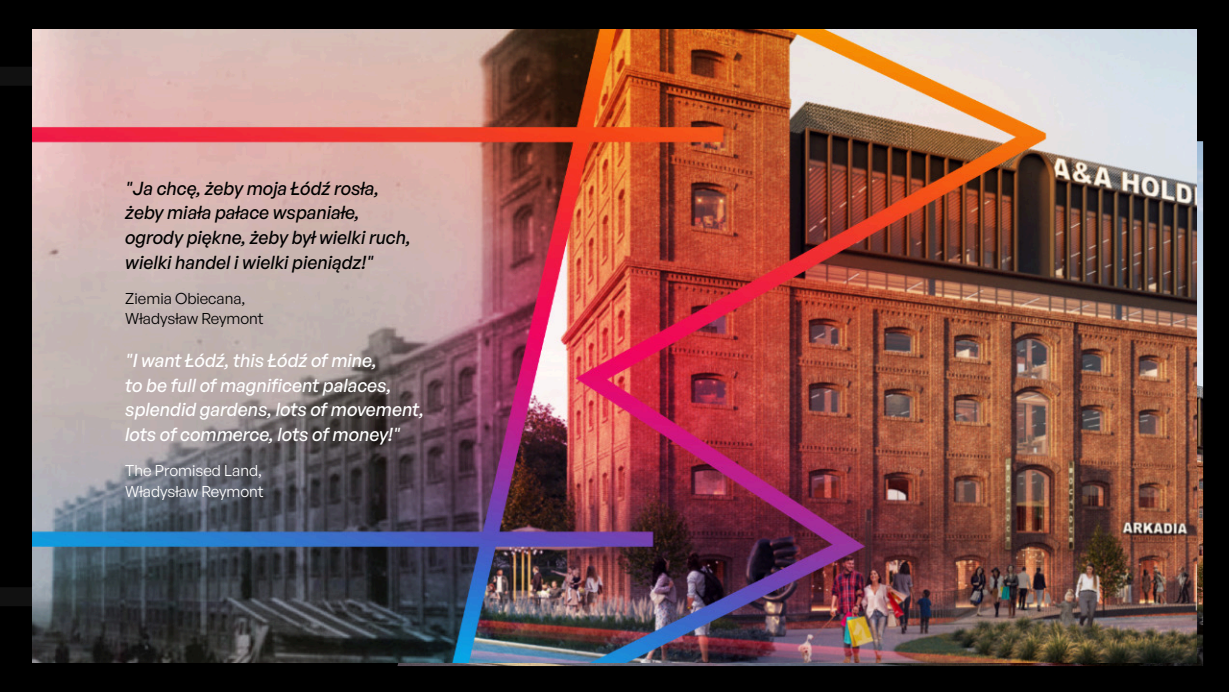
Cotton. This is where it all began.

Izrael Poznański's textile empire ceased to exist long ago, but its legacy is now taking on a new and surprising life.

The historic Cotton Warehouse stands at the corner of Ogrodowa and Karskiego Streets, right next to Manufaktura. It has more than 12,000 m² of space. Prominently set and beautifully lit, the building draws on everything Manufaktura has to offer and adds comfortable spaces to work and spend free time.

The design by AGK Architekci highlights the industrial character and original details of the former warehouse. It combines them with modern technology and the highest safety standards. The investor is Magazyn Bawełny sp. z o.o., a company linked to the Łódź-based A&A Holding group, which has been active in the commercial real estate market for more than 35 years.





*"Ja chcę, żeby moja Łódź rosła,
żeby miała pałace wspaniałe,
ogrody piękne, żeby był wielki ruch,
wielki handel i wielki pieniądz!"*

Ziemia Obiecana,
Władysław Reymont

*"I want Łódź, this Łódź of mine,
to be full of magnificent palaces,
splendid gardens, lots of movement,
lots of commerce, lots of money!"*

The Promised Land,
Władysław Reymont

A&A HOLD

ARKADIA



LOKALIZACJA LOCATION

ADRES ADDRESS – KĄRSKIEGO 7



- Dystans 5 min.
5 mins drive time zone
- Dystans 10min.
10mins drive time zone
- Tereny zielone.
Green areas
- Kluczowe tereny/obiekty
Key areas
- Kolejowy tunel średnicowy
Cross-city railway tunnel
- Dystans pieszy
Walking distance
- Dystans pieszy
Driving distance
- Autostrada – 20 min.
20 minutes drive time zone
- Lotnisko – 20 min.
20 minutes drive time zone

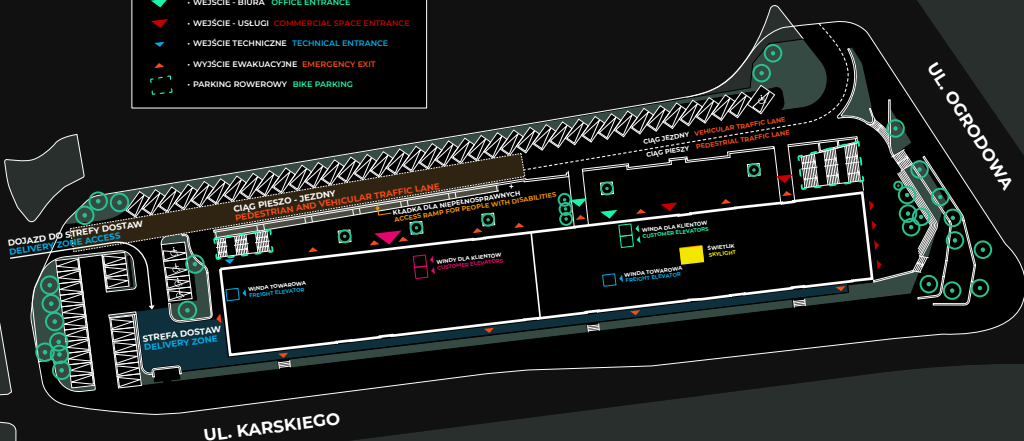
Widzew	20	10	25
Polesie	10	–	5
Bałuty	5	2	5
Górna	15	10	25
Teofilów	10	5	10

Czasy przybliżone. Dojazd pociągami po otwarciu kolejowego tunelu średnicowego.

Approximate travel times. Access by train after the opening of the cross-city railway tunnel.



PLAN OTOCZENIA SURROUNDINGS





**Wielofunkcyjny w pełnym tego słowa znaczeniu
– taki jest Magazyn Bawelny.**

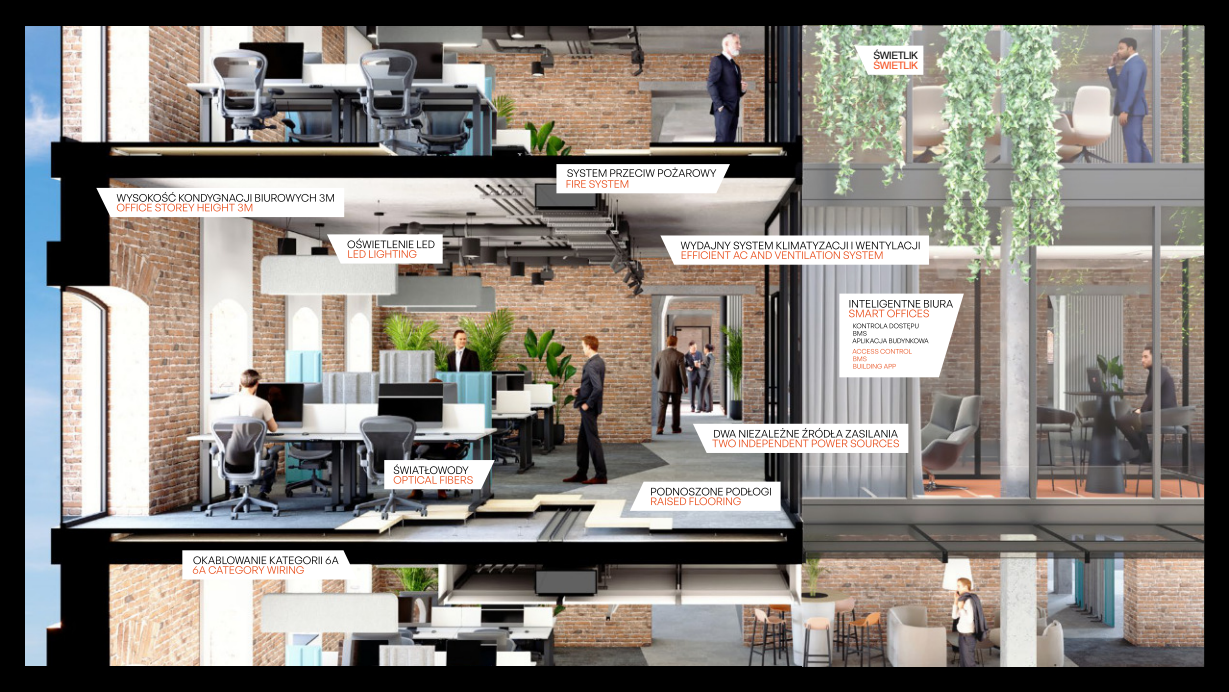
Pod jednym dachem powstają biura, powierzchnie usługowe, ponad 210 stanowisk coworkingowych Co:Spot oraz hotel Destigo Hotels ze 178 pokojami. Goście biznesowi, turyści i mieszkańcy zapewnią najemcom stały ruch i wyjątkowe sąsiedztwo.

W historycznych murach powstaje miejsce, które łączy pracę, wypoczynek i kulturę: biura, powierzchnie usługowe i gastronomiczne, 210 stanowisk coworkingowych oraz hotel ze 178 pokojami. Przestrzenie wystawowe i wydarzenia kulturalne sprawiają, że budynek będzie żył przez cały dzień, a nie tylko w godzinach pracy. Taki zestaw funkcji wyróżni Magazyn Bawelny na tle innych inwestycji mixed-use w Łodzi.

Truly multifunctional: that's the Cotton Warehouse.

Under one roof, the building will house offices, service spaces, more than 210 Co:Spot coworking desks and a Destigo Hotels hotel with 178 rooms. Business travellers, tourists and local residents will bring tenants a steady flow of visitors and a unique neighbourhood.

Within these historic walls, a place is being created that brings together work, leisure and culture: offices, service and food and beverage spaces, 210 coworking desks and a hotel with 178 rooms. Exhibition spaces and cultural events will keep the building alive throughout the day, not just during office hours. This mix of functions will set the Cotton Warehouse apart from other mixed-use developments in Łódź.



WYSOKOŚĆ KONDYGNACJI BIUROWYCH 3M
OFFICE STOREY HEIGHT 3M

SYSTEM PRZECIW POŻAROWY
FIRE SYSTEM

OŚWIETLENIE LED
LED LIGHTING

WYDAJNY SYSTEM KLIMATYZACJI I WENTYLACJI
EFFICIENT AC AND VENTILATION SYSTEM

INTELIGENTNE BIURA
SMART OFFICES

KONTROLA DOSTĘPU
BMS
APLIKACJA BUDYNKOWA
ACCESS CONTROL
BMS
BUILDING APP

ŚWIATŁOWODY
OPTICAL FIBERS

DWA NIEZALEŻNE ŹRÓDŁA ZASILANIA
TWO INDEPENDENT POWER SOURCES

PODNOSZONE PODŁOGI
RAISED FLOORING

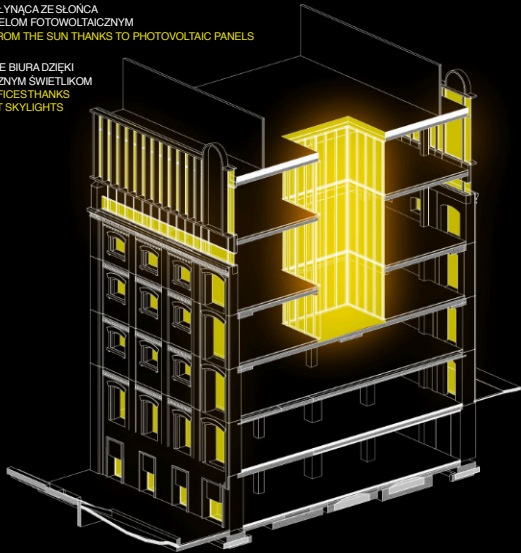
OKABLOWANIE KATEGORII 6A
6A CATEGORY WIRING

ŚWIETLIK
ŚWIETLIK

TECHNOLOGIA I EKOLOGIA TECHNOLOGY AND ECOLOGY

ENERGIA PLYNĄCA ZE SŁOŃCA
DZIĘKI PANEŁOM FOTOWOLTAICZNYM
ENERGY FROM THE SUN THANKS TO PHOTOVOLTAIC PANELS

SŁONECZNE BIURA DZIĘKI
WEWNĘTRZNYM ŚWIETLIKOM
SUNNY OFFICES THANKS
TO INSIGHT SKYLIGHTS







POWIERZCHNIE SURFACES



POWIERZCHNIE
KOMERCYJNE
COMMERCIAL SPACE

OKOŁO/ APPROXIMATELY
2 802 m²

BIURA
OFFICES

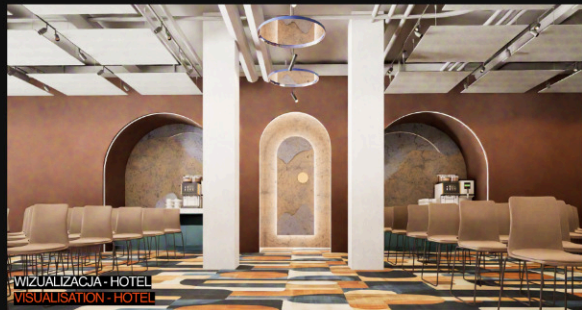
CO:SPOT
OFFICE &
COWORKING

OKOŁO/ APPROXIMATELY
1 100 m²

OKOŁO/ APPROXIMATELY
2 232 m²

HOTEL
DESTIGO

OKOŁO/ APPROXIMATELY
5 496 m²

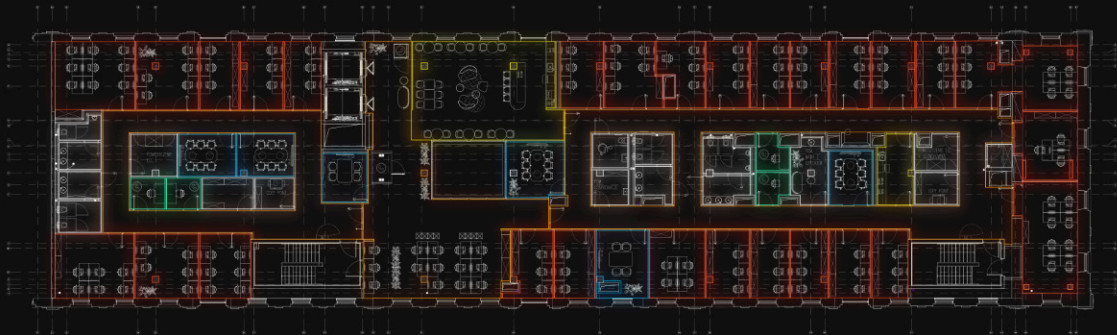






PRZYKŁADOWY PLAN BIURA

SPACE PLAN







A&A HOLDING

Inwestorem jest spółka Magazyn Bawełny sp. z o.o., należąca do grupy A&A. To łódzka, rodzinna firma z ponad 30-letnim doświadczeniem w profesjonalnym zarządzaniu i wynajmie nieruchomości komercyjnych.

A&A Holding zarządza jednym z największych portfeli nieruchomości komercyjnych w centralnej Polsce. Ich łączna powierzchnia to blisko ćwierć miliona metrów kwadratowych. W portfelu są obiekty biurowe i usługowe, przestrzenie coworkingowe Co:Spot, Centrum Handlowe Tkalnia w Pabianicach oraz hale produkcyjno-magazynowe. Od 2025 roku grupa z sukcesem działa też na rynku warszawskim. Do jej portfela dołączyły biurowce R34 i MP2 na Mokotowie. Grupa rozbudowała także CH Tkalnia w Pabianicach w ramach kolejnych inwestycji.

Od samego początku firma jest mocno związana z branżą jubilerską i prowadzi sieć salonów Dom Jubilerski A&A. Zatrudnia ponad 100 osób i działa w wielu branżach, co daje jej stabilność.

A&A Holding angażuje się w rozwój Łodzi, szanuje jej dziedzictwo i aktywnie uczestniczy w przemianie miasta. Grupa odnawia kolejne nieruchomości, takie jak Willa Stefana Barcińskiego i Willa Karola Prusse. Remontuje też budynki z lat 60. i 70. XX wieku, na przykład obiekt przy ul. Zachodniej 70, w którym działa nowoczesny coworking Co:Spot. O polskie dziedzictwo kulturowe dba również poprzez stopniową renowację Zamku Książęcego w Niemodlinie.

The investor is Magazyn Bawełny sp. z o.o., part of the A&A Holding group. It is a family-owned company from Łódź with more than 30 years of experience in professional management and leasing of commercial real estate.

A&A Holding manages one of the largest commercial real estate portfolios in central Poland, totalling almost a quarter of a million square metres. The portfolio includes office and service buildings, Co:Spot coworking spaces, the Tkalnia Shopping Centre in Pabianice, and production and warehouse facilities. Since 2025, the group has also successfully entered the Warsaw market, adding the R34 and MP2 office buildings in Mokotów to its portfolio. It has also expanded the Tkalnia Shopping Centre in Pabianice through further investments.

From the very beginning, the company has had strong ties to the jewellery industry and runs the Dom Jubilerski A&A chain of jewellery stores. It employs more than 100 people and operates across many sectors, which gives it stability.

A&A Holding is committed to the development of Łódź, respects the city's heritage and takes an active part in its transformation. The group is restoring more of its properties, such as the Stefan Barciński Villa and the Karol Prusse Villa. It is also renovating buildings from the 1960s and 1970s, such as the one at 70 Zachodnia Street, home to the modern Co:Spot coworking space. It also cares for Poland's cultural heritage through the ongoing restoration of the Ducal Castle in Niemodlin.

WWW.NIERUCHOMOSCI.AIA.PL



Fundusze Europejskie
dla Łódzkiego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



INVESTOR
INVESTOR



MAGAZYN
BAWEŁNY

BIURA i CO:SPOT OFFICE & CO:SPOT

Błażej Baszczyński

Business Development Manager

(+48) 570 690 451

b.baszczyński@magazynbawelny.pl

PR MARKETING

Agnieszka Zięba

Head of Marketing

(+48) 536 976 220

a.zieba@magazynbawelny.pl



MAGAZYNBAWELNY.PL

