ZAŁĄCZNIK 1 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO DLA LOKALU 10A

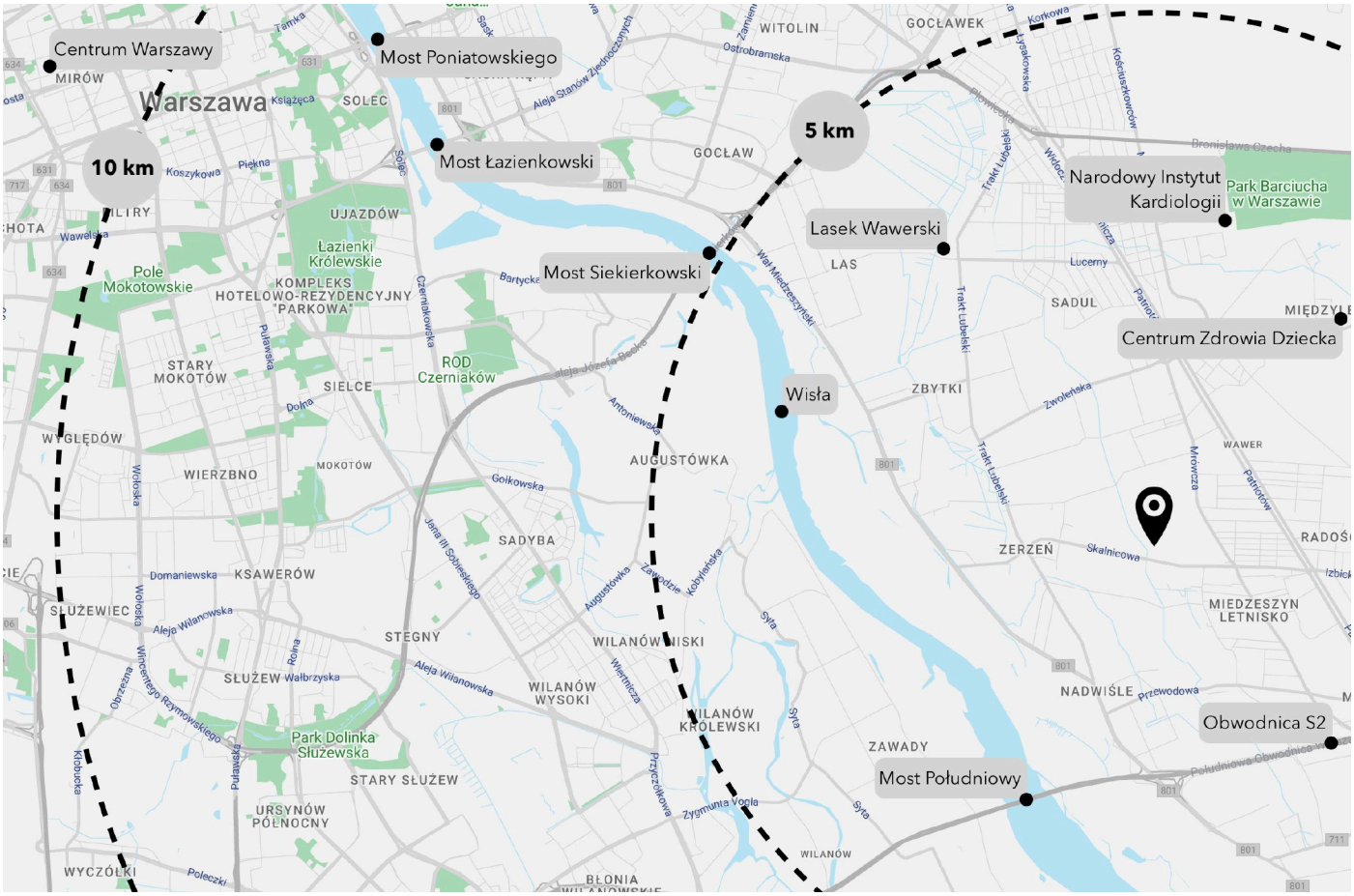
PREZENTACJA PROJEKTU BUDOWY BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ PRZY UL. MIĘDZYOSIEDLOWEJ, WARSZAWA, WAWER

DATA SPORZĄDZENIA ZAŁĄCZNIKA: LUTY 2026 R.

XON INVESTMENTS

XON Investments sp. z o.o.
ul. Garncarska 34
42-200 Częstochowa
tel.: 34 343 81 81, 504 259 650
e-mail: info@xoninvestments.pl
KRS 0000342352, REGON 241395180, NIP 5732787284

I. LOKALIZACJA OSIEDLA



Doskonała komunikacja z centrum miasta

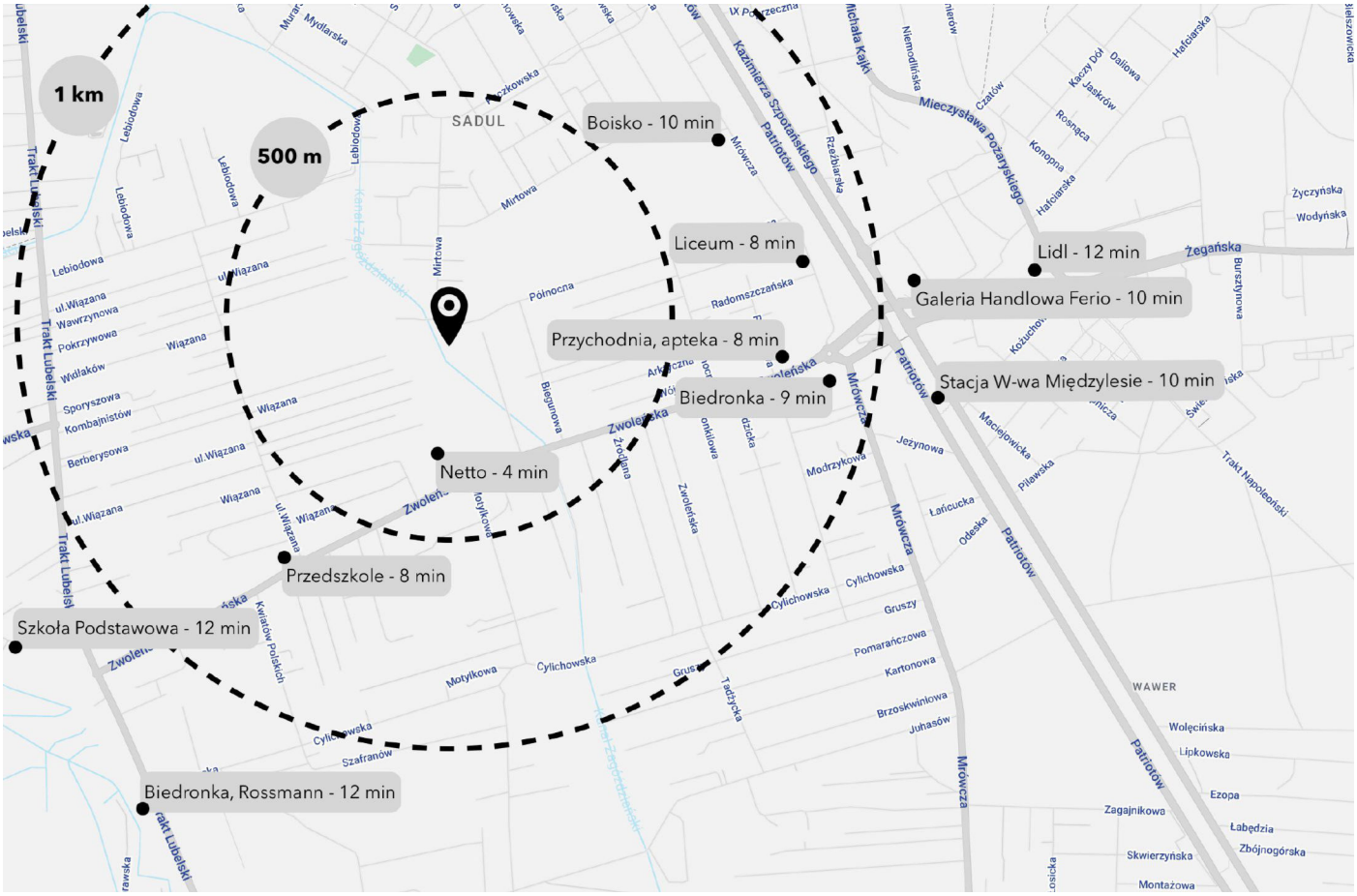
Osiedle przy ul. Międzyosiedlowej jest położone atrakcyjnie w dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Wawer. Lokalizacja to jeden z najważniejszych atutów kameralnego i zamkniętego osiedla. Okolica jest świetnie skomunikowana z resztą Warszawy dzięki dobrze rozwiniętemu transportowi publicznemu i drogowemu. Do centrum stolicy można w około 20 minut dotrzeć samochodem, pociągiem lub autobusem. Bliskość terenów zielonych zachęca do aktywnego wypoczynku, gwarantując jednocześnie ciszę i spokój.

Dzielnica Wawer - jedna z najbardziej zielonych i najmniej zaludnionych dzielnic Warszawy – z licznymi lasami, łąkami, terenami spacerowymi, a zarazem dobrze rozwiniętą infrastrukturą miejską. Od strony zachodniej granica dzielnicy koreluje z linią Wisły, od strony wschodniej otoczona jest przez Mazowiecki Park Krajobrazowy, od strony południowej leży w bliskości lasów Józefowa i Otwocka.

Tereny zielone - w sąsiedztwie osiedla znajduje się zagajnik dębowy, a niewiele dalej las sosnowy, który od strony wschodniej łączy się z Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym. Nadbrzeże Wisły zlokalizowane jest około 4 km od osiedla. W sąsiedztwie leżą tereny spacerowe wzdłuż Kanału Zagoździańskiego, prowadzące m.in. do Lasku Wawerskiego (niecałe 2 km).

Komunikacja miejska - w rejonie osiedla znajduje się przystanek autobusowy, a w promieniu pół kilometra kilka innych, co usprawnia poruszanie się po sąsiednich dzielnicach. Nieco powyżej kilometra od osiedla znajduje się stacja kolejowa Warszawa Międzylesie, z której można dotrzeć do centrum Warszawy w ciągu 20 minut liniami Szybkiej Kolei Miejskiej (SKM) oraz PKP.

Komunikacja samochodowa - osoby zmotoryzowane mają do dyspozycji kilka arterii drogowych w odległościach niezakłócających ciszy i spokoju, m.in. Trakt Lubelski, Wał Miedzeszyński czy ul. Patriotów. W odległości ok. 6 km znajduje się trasa S2 pozwalająca na szybki i bezkolizyjny wyjazd w dowolnym kierunku do i z Warszawy.



Spokojna, cicha, zielona okolica i wszystko pobliżu

Osiedle jest położone w sposób łączący zalety mieszkania w spokojnym miejscu otoczonym naturą i dobrej komunikacji z centrum oraz innymi dzielnicami Warszawy. Dzięki odpowiedniej odległości od głównych arterii komunikacyjnych na osiedlu jest cicho niezależnie od pory dnia. Rozległe lasy i tereny zielone są idealne na długie spacery, grzybobranie, jogging czy rowerowe wycieczki. W najbliższej okolicy zlokalizowana jest cała potrzebna na co dzień infrastruktura – sklepy spożywcze, przychodnia medycyny rodzinnej, apteka, stacja paliw, żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe i średnie (zarówno publiczne jak i prywatne), plac zabaw, restauracje, poczta, przystanek autobusowy i dworzec kolejowy Warszawa Międzylesie. Do wszystkich kluczowych lokalizacji można dotrzeć pieszo w ciągu kilku minut.

Wygodne zakupy - w sąsiedztwie osiedla znajduje się m.in.: Biedronka, Rossmann, Netto oraz Żabka. Szybko można dotrzeć również do Galerii Handlowej Ferio Wawer (1,4 km), która mieści się w odrestaurowanych budynkach pofabrycznych i nie brakuje w niej popularnych drogerii oraz sklepów. W niewielkiej odległości znajdują się także takie sklepy jak Selgros, Leroy Merlin, Castorama czy Kaminoo.

Ochrona zdrowia - dzielnica Wawer znana jest z dobrze rozbudowanej infrastruktury medycznej. W niewielkiej odległości od osiedla znajduje się Centrum Zdrowia Dziecka oraz Międzyleski Szpital Specjalistyczny, a także przychodnie publicznej i prywatnej opieki medycznej. W nieodległym Aninie mieści się klinika Narodowego Instytutu Kardiologii.

Najważniejsze lokalizacje - osiedle charakteryzuje się bliskością punktów usługowych, ośrodka zdrowia, apteki, poczty, bankomatów, stacji paliw i wielu innych miejsc, które odwiedza się na co dzień.

Szkoły - w zasięgu krótkiego spaceru znajduje się kilka publicznych oraz prywatnych przedszkoli, żłobków, szkół podstawowych, placów zabaw oraz boisk. W dzielnicy Wawer zlokalizowane również cenione szkoły średnie - publiczne i niepubliczne.

Komfort mieszkania dzięki nowoczesnym i ekologicznym technologiom

Osiedle jest kameralne, ogrodzone i monitorowane. Obejmuje łącznie 26 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Domy mają powierzchnię użytkową od 94,97 m^2 do 105,14 m^2 i charakteryzują się funkcjonalnym układem pomieszczeń. Powierzchnia całkowita wraz z powierzchnią strychu gospodarczego wynosi od 132,20 m^2 do 145,06 m^2. We wnętrzach znajdują się:

- przestronny salon z aneksem kuchennym,
- trzy sypialnie,
- dwie łazienki.

Wygodne parkowanie - każdy budynek posiada własny garaż jednostanowiskowy oraz jedno miejsce postojowe przed garażem.

Własny ogród - każdy budynek posiada własny ogród, dzięki któremu można zażywać odpoczynku na świeżym powietrzu.

Nowoczesne budownictwo - domy są budowane w systemie tradycyjnym przy użyciu materiałów ceramicznych, z uwzględnieniem izolacji termicznej oraz akustycznej.

II. RZUTY POGLĄDOWE BUDYNKÓW

Rysunki i rzuty mają charakter podglądowy. W toku budowy mogą wystąpić różnice wynikające ze specyfiki prac budowlanych. Rysunki przedstawiają przykładową aranżację wnętrza.

III. STANDARD WYKONANIA I WYKOŃCZENIA

Standard wykonania i wykończenia budynków w zabudowie szeregowej na osiedlu zamkniętym przy ul. Międzyosiedlowej w Warszawie, Wawer (10A).

Konstrukcja i wykończenie:

- Żelbetowa płyta fundamentowa.
- Ściany fundamentowe żelbetowe.
- Ściany zewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych, wykończone tynkiem cienkowarstwowym z izolacją termiczną o grubości 15 cm.
- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne murowane z pustaków ceramicznych.
- Stropy monolityczne, żelbetowe.
- Dach w konstrukcji krokwiowo-jętkowej.
- Ściany działowe murowane z pustaków ceramicznych.
- Ściany między budynkami murowane z pustaków ceramicznych akustycznych.
- Drzwi wejściowe do lokalu antywłamaniowe.
- Okna i drzwi balkonowe: PCV.
- Tynki wewnętrzne gipsowe.
- Posadzki: wylewki cementowe.
- Ciągi komunikacyjne, klatki schodowe, schody żelbetowe.
- Brama garażowa przygotowana do elektrycznego otwierania.
- Kotłownia z kotłem kondensacyjnym i zasobnikiem ciepłej wody użytkowej marki BRÖTJE.

Instalacje:

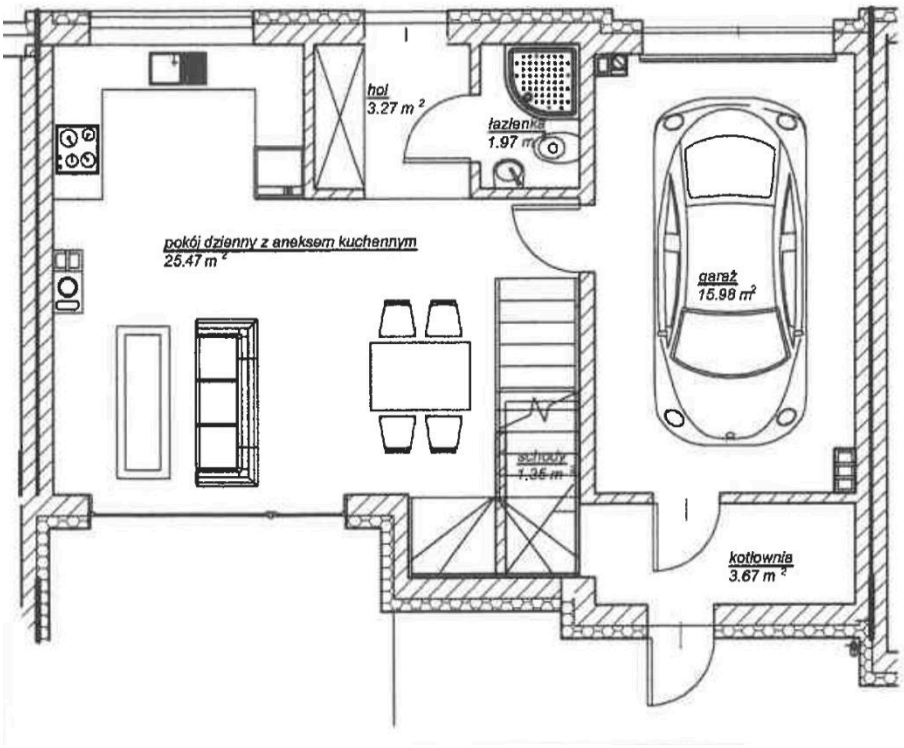
- Elektryczne: okablowanie i osprzęt bez opraw oświetleniowych, instalacja opomiarowana.
- Wodno-kanalizacyjne: z tworzywa sztucznego, bez białego montażu, instalacja opomiarowana.
- Gazowa: rury stalowe do kotła c.o. i ciepłej wody, instalacja opomiarowana.
- C.o.: instalacja podposadzkowa z tworzywa sztucznego, grzejniki płytowe i drabinkowe.
- Wentylacja: grawitacyjna.
- Instalacja RTV: kablowa.
- Instalacja internetowa: tak.
- Instalacja domofonowa: tak.

IV. ZESTAWIENIE BUDYNKÓW

Budynek	Metraż pow. użytkowa (pow. całkowita)	Balkon	Garaż	Ogródek	Pow. działki
10A	95,12 m² (132,56 m²)	tak	tak	tak	200,00 m²

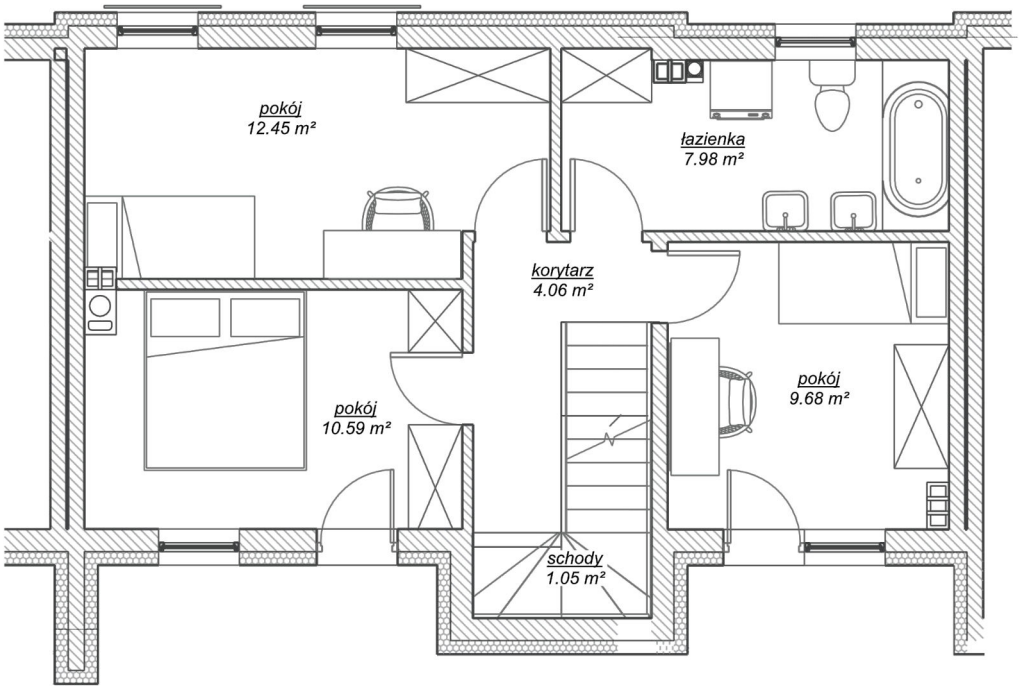
V. RZUTY POGLĄDOWE BUDYNKU

PARTER

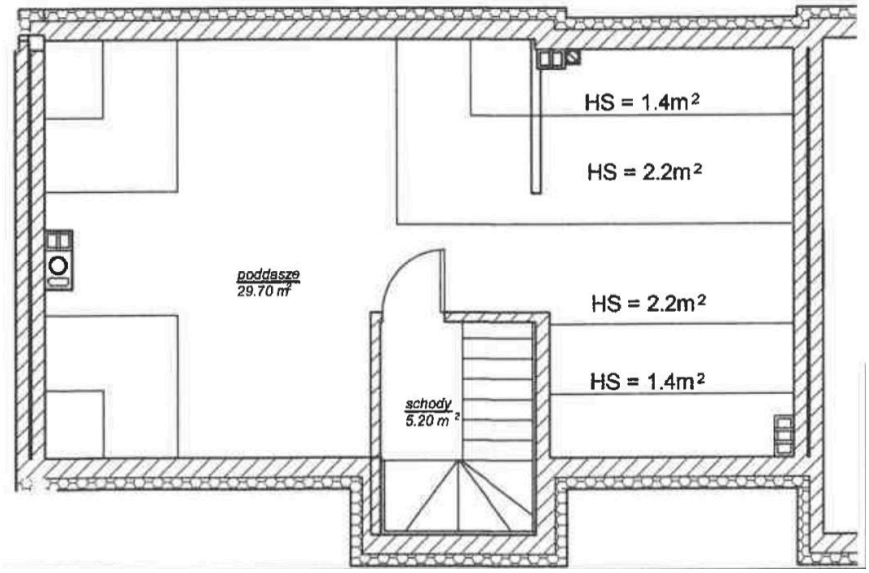


SKALA 1:100

I PIĘTRO



STRYCH



Rysunki i rzuty mają charakter podglądowy. W toku budowy mogą wystąpić różnice w powierzchniach wynikające ze specyfiki prac budowlanych. Rysunki przedstawiają przykładową aranżację wnętrza.