



ZAŁĄCZNIK 1 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO DLA LOKALU 10C

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

DATA SPORZĄDZENIA ZAŁĄCZNIKA:
LUTY 2026 R.



XON Investments sp. z o.o.

ul. Garncarska 34

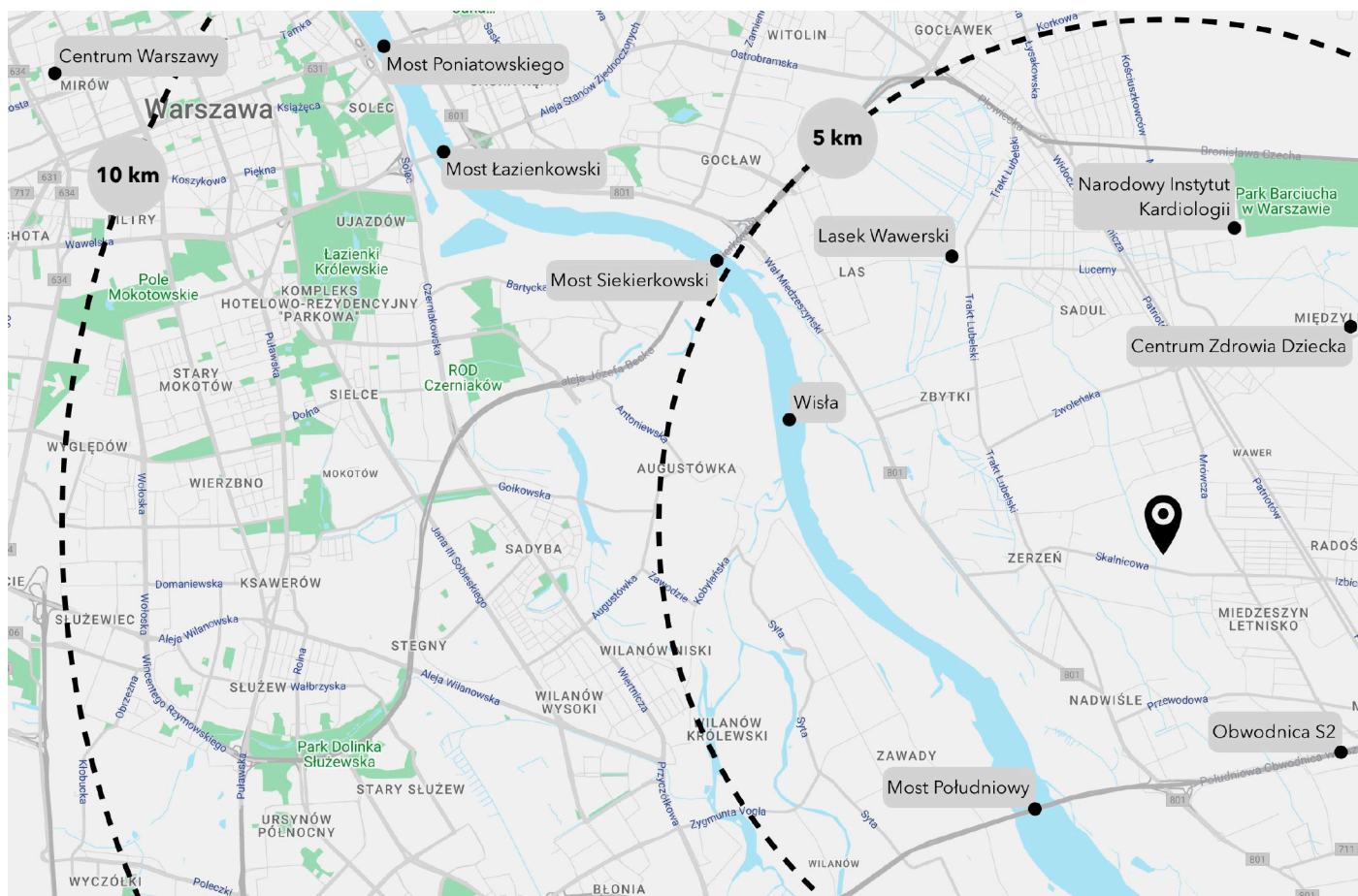
42-200 Częstochowa

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

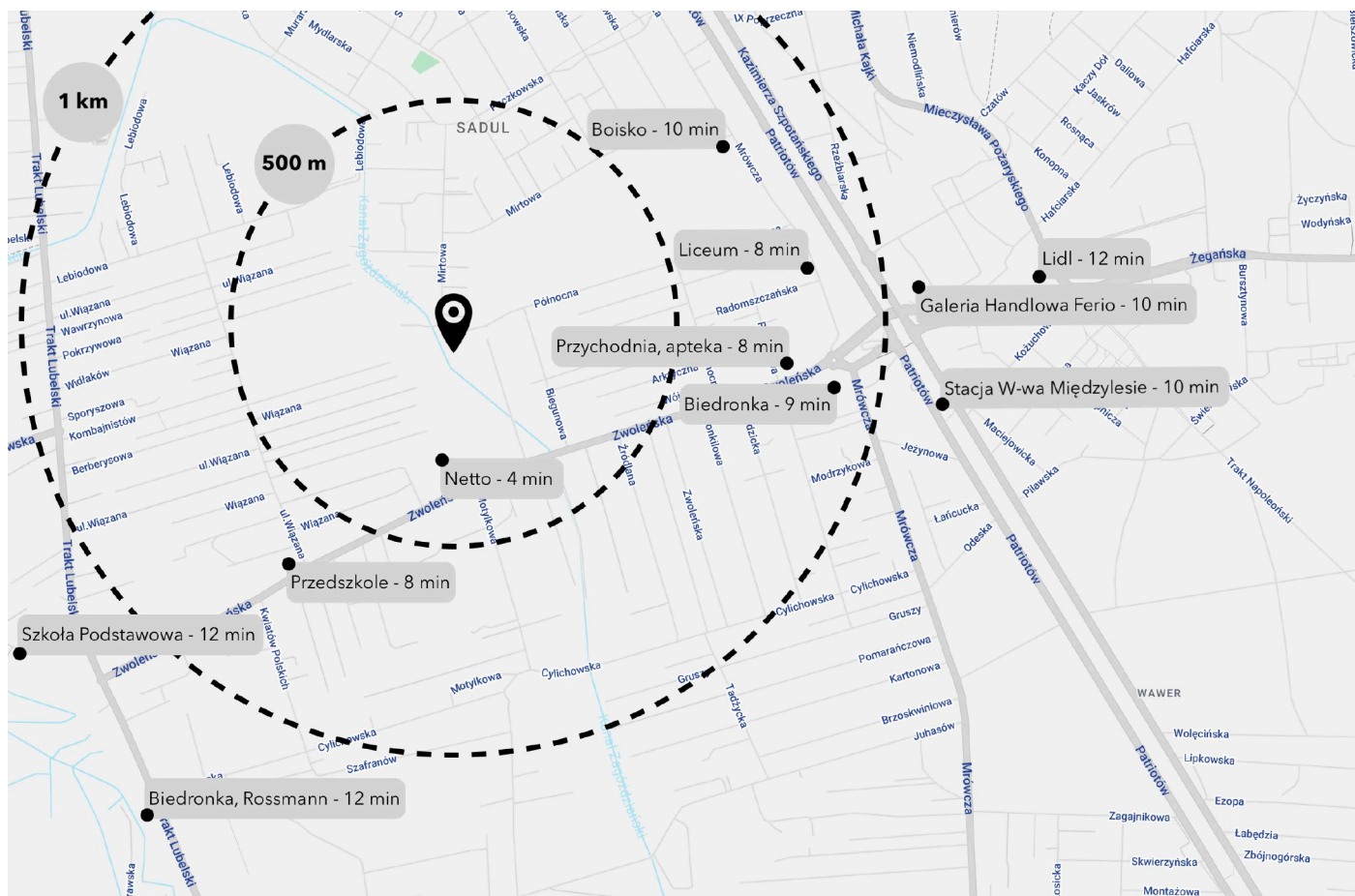
Osiedle przy ul. Międzysiedlowej jest położone atrakcyjnie w dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Wawer. Lokalizacja to jeden z najważniejszych atutów kameralnego i zamkniętego osiedla. Okolica jest świetnie skomunikowana z resztą Warszawy dzięki dobrze rozwiniętemu transportowi publicznemu i drogowemu. 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 Lasu 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 poblizu

Osiedle jest polozone w sposob laczacy zalety mieszkania w spokojnym miejscu otoczonym natura i dobrej komunikacji z centrum oraz innymi dzielnicami Warszawy. Dzieki odpowiedniej odleglosci od glownych arterii komunikacyjnych na osiedlu jest cicho niezaleznie od pory dnia. Rozlegle lasy i tereny zielone sa idealne na dlugie spacery, grzybobranie, jogging czy rowerowe wycieczki. W najblizszej okolicy zlokalizowana jest cala potrzebna na co dzien infrastruktura - sklepy spozywcze, przychodnia medycyny rodzinnej, apteka, stacja paliw, zlobki, przedszkola, szkoly podstawowe i srednie (zarowno publiczne jak i prywatne), plac zabaw, restauracje, poczta, przystanek autobusowy i dworzec kolejowy Warszawa Międzyzlesie. Do wszystkich kluczowych lokalizacji mozna dotrecz pieszo w ciagu kilku minut.



Wygodne zakupy - w sasiedztwie osiedla znajduje sie m.in.: Biedronka, Rossmann, Netto oraz Zabka. Szybko mozna dotrecz rowniez do Galerii Handlowej Ferio Wawer (1,4 km), ktora mieci sie w odrestaurowanych budynkach pofabrycznych i nie brakuje w niej popularnych drogerii oraz sklepow. W niewielkiej odleglosci znajduja sie takze takie sklepy jak Selgros, Leroy Merlin, Castorama czy Kamino.



Ochrona zdrowia - dzielnica Wawer znana jest z dobrze rozbudowanej infrastruktury medycznej. W niewielkiej odleglosci od osiedla znajduje sie Centrum Zdrowia Dziecka oraz Międzyzleski Szpital Specjalistyczny, a takze przychodnie publicznej i prywatnej opieki medycznej. W nieodleglym Aninie mieci sie klinika Narodowego Instytutu Kardiologii.



Najwazniejsze lokalizacje - osiedle charakteryzuje sie bliskością punktow uslugowych, ośrodka zdrowia, apteki, poczty, bankomatow, stacji paliw i wielu innych miejsc, ktore odwiedza sie na co dzien.



Szkoly - w zasiegu krótkiego spaceru znajduje sie kilka publicznych oraz prywatnych przedszkoli, zlobkow, szkół podstawowych, placow zabaw oraz boisk. W dzielnicy Wawer zlokalizowane rowniez cenione szkoly srednie - 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 m² do 105,14 m² i charakteryzują się funkcjonalnym układem pomieszczeń. Powierzchnia całkowita wraz z powierzchnią strychu gospodarczego wynosi od 132,20 m² do 145,06 m². We wnętrzach znajdują się:

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



Wygodne parkowanie - każdy budynek posiada własny garaż jedno stanowiskowy 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 poglądowy. 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. Międzysiedlowej w Warszawie, Wawer (10C).

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.

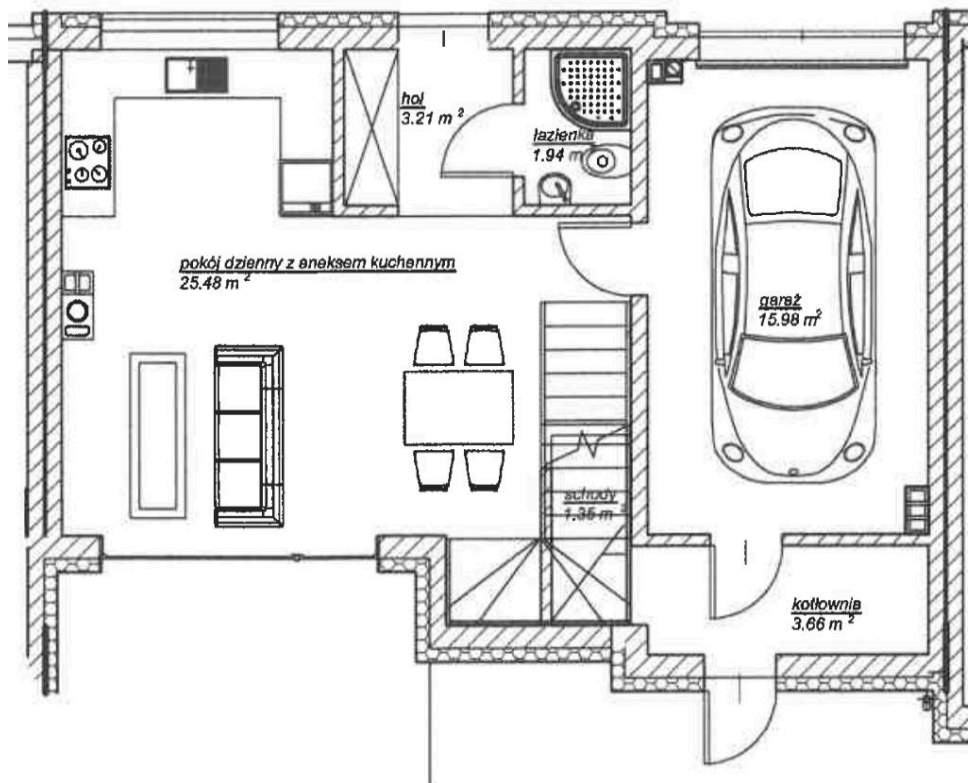
IV. ZESTAWIENIE BUDYNKÓW



Budynek	Metraż pow. użytkowa (pow. całkowita)	Balkon	Garaż	Ogródek	Pow. działki
10C	95,23 m ² (132,53 m ²)	tak	tak	tak	200,00 m ²

V. RZUTY POGLĄDOWE BUDYNKU

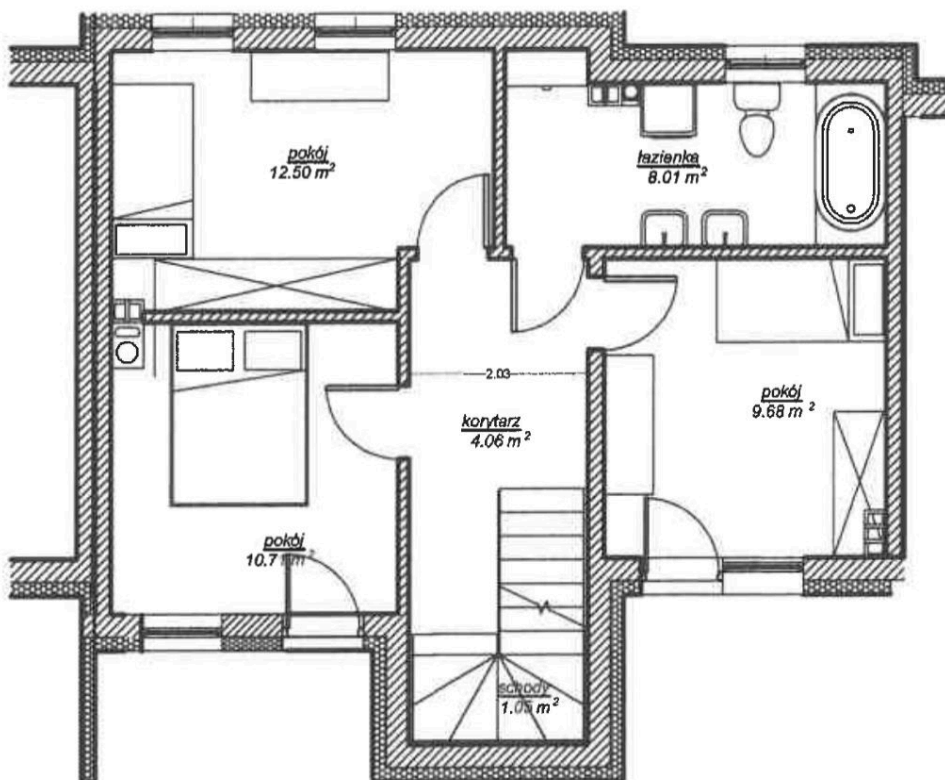
PARTER



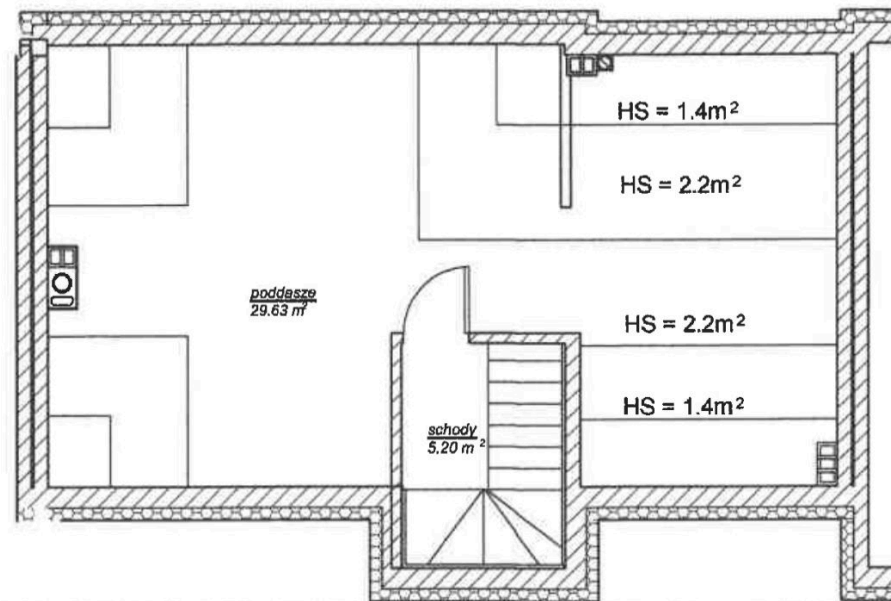
SKALA 1:100



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.