



## ZAŁĄCZNIK 1 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

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

DATA SPORZĄDZENIA ZAŁĄCZNIKA:  
PAŹDZIERNIK 2023 R.



XON Investments sp. z o.o.

ul. Garncarska 34

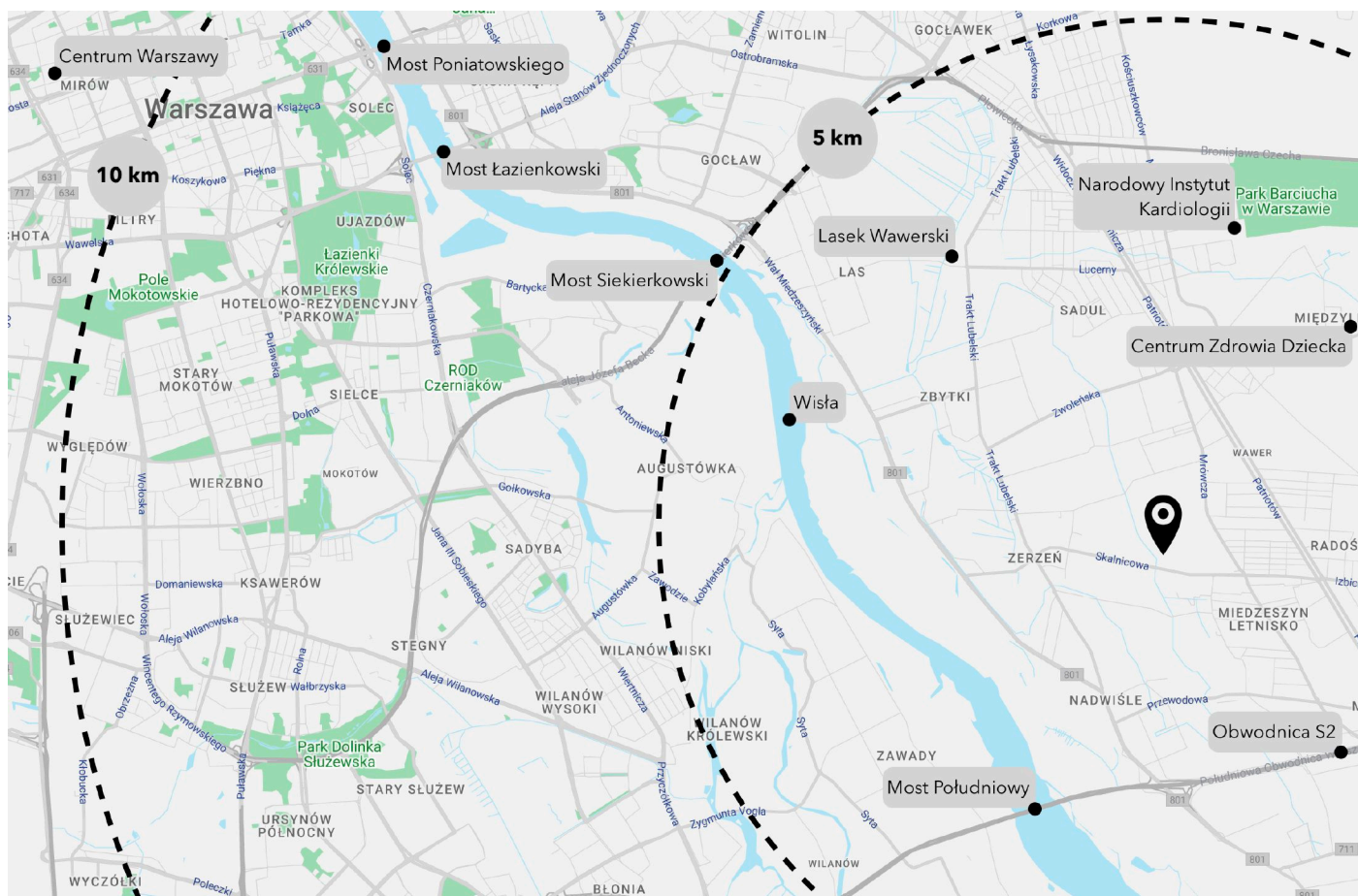
42-200 Częstochowa

tel.: 34 343 81 81, 504 259 650

e-mail: [info@xoninvestments.pl](mailto:info@xoninvestments.pl)


KRS 0000342352, REGON 241395180, NIP 5732787284


# I. LOKALIZACJA OSIEDLA





## Doskonała komunikacja z centrum miasta

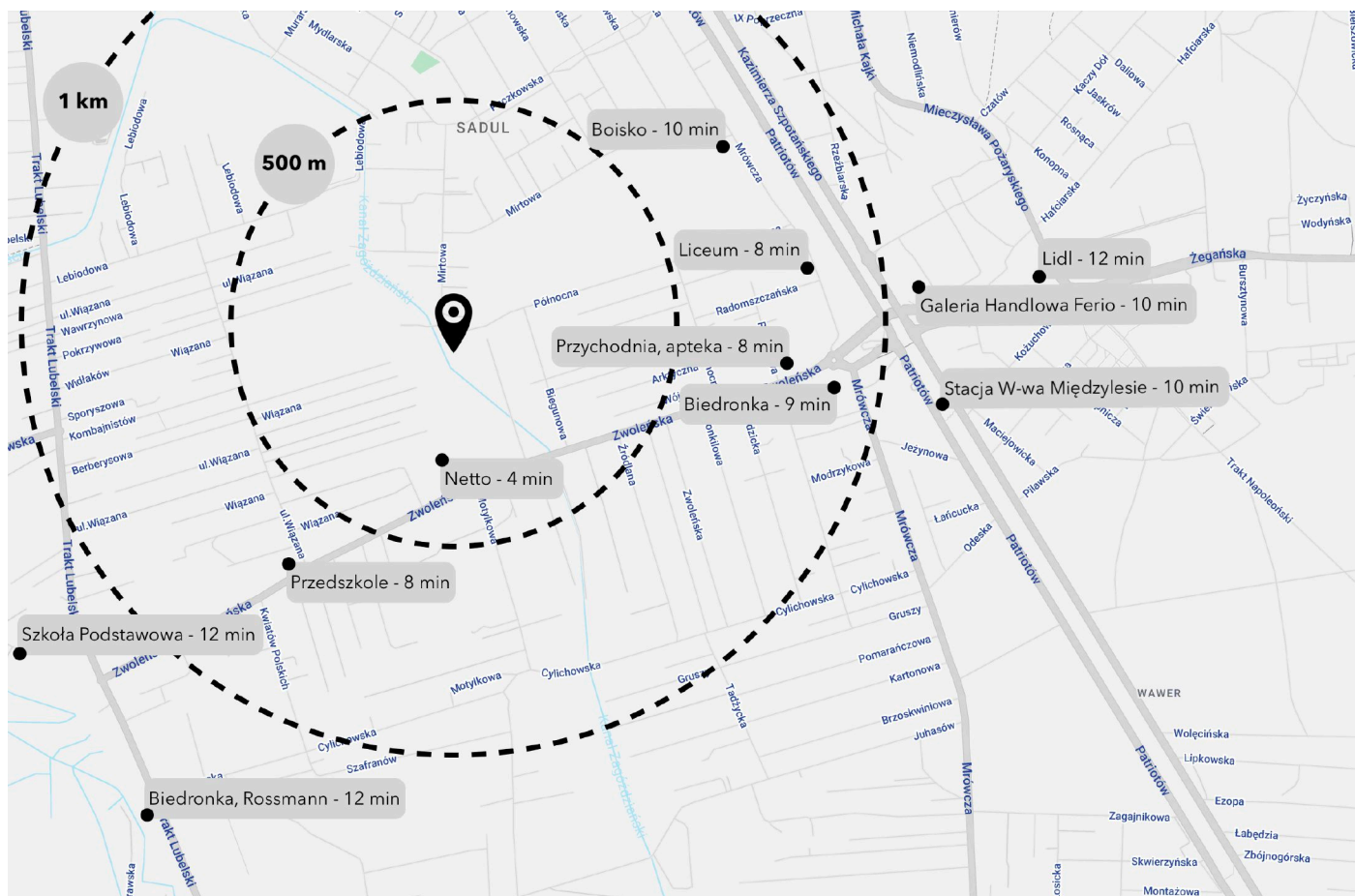
Osiedle przy ul. Międzyosiedlowej jest położone atrakcyjnie w dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Wawer. Lokalizacja to jeden z najważniejszych atutów kameralnego i zamkniętego osiedla. Okolica jest świetnie skomunikowana z resztą Warszawy dzięki dobrze rozwiniętemu transportowi publicznemu i drogowemu.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



**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 99,99 m<sup>2</sup> do 109,50 m<sup>2</sup> i charakteryzują się funkcjonalnym układem pomieszczeń. Powierzchnia całkowita wraz z powierzchnią strychu gospodarczego wynosi od 132 m<sup>2</sup> do 144 m<sup>2</sup>. 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 (4A, 6, 6A, 6B, 8C, 8D, 10A, 10B, 10C, 10D).

#### **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.

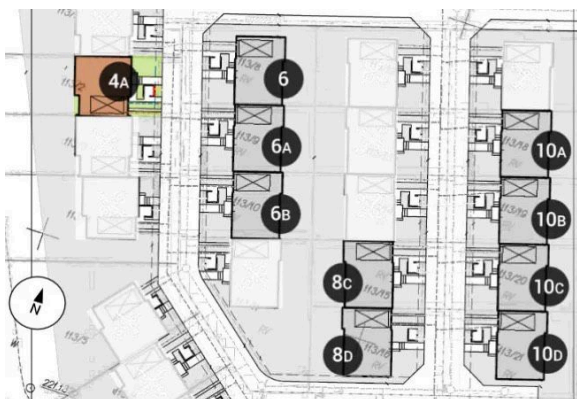
## IV. DOSTĘPNOŚĆ BUDYNKÓW



Budynek	Status	Metraż pow. użytkowa (pow. całkowita)	Balkon	Garaż	Ogródek	Pow. działki
4A	dostępny	97,86 m <sup>2</sup> (134,12 m <sup>2</sup> )	tak	tak	tak	290,00 m <sup>2</sup>
6	dostępny	104,69 m <sup>2</sup> (144,71 m <sup>2</sup> )	tak	tak	tak	240,00 m <sup>2</sup>
6A	dostępny	95,45 m <sup>2</sup> (132,89 m <sup>2</sup> )	tak	tak	tak	200,00 m <sup>2</sup>
6B	dostępny	95,09 m <sup>2</sup> (132,63 m <sup>2</sup> )	tak	tak	tak	200,00 m <sup>2</sup>
8C	dostępny	95,10 m <sup>2</sup> (132,15 m <sup>2</sup> )	tak	tak	tak	200,00 m <sup>2</sup>
8D	dostępny	104,50 m <sup>2</sup> (144,60 m <sup>2</sup> )	tak	tak	tak	260,00 m <sup>2</sup>
10A	dostępny	95,12 m <sup>2</sup> (132,56 m <sup>2</sup> )	tak	tak	tak	200,00 m <sup>2</sup>
10B	dostępny	94,97 m <sup>2</sup> (132,20 m <sup>2</sup> )	tak	tak	tak	200,00 m <sup>2</sup>
10C	dostępny	95,23 m <sup>2</sup> (132,53 m <sup>2</sup> )	tak	tak	tak	200,00 m <sup>2</sup>
10D	dostępny	105,14 m <sup>2</sup> (145,06 m <sup>2</sup> )	tak	tak	tak	260,00 m <sup>2</sup>

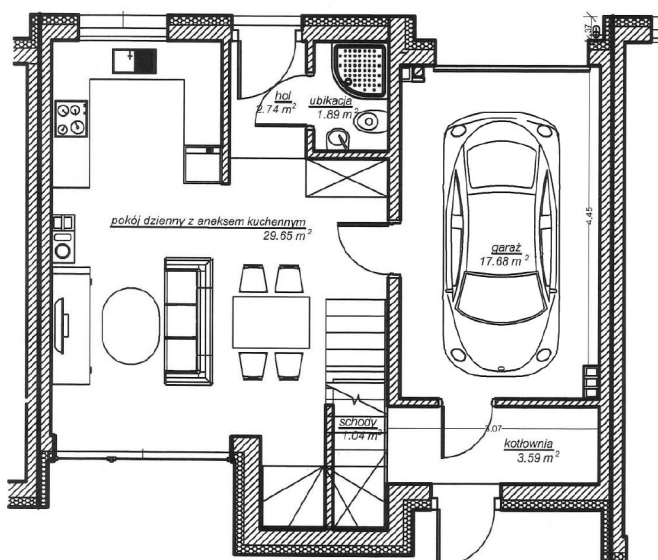
# V. RZUTY POGLĄDOWE BUDYNKÓW

## Międzyosiedlowa 4A

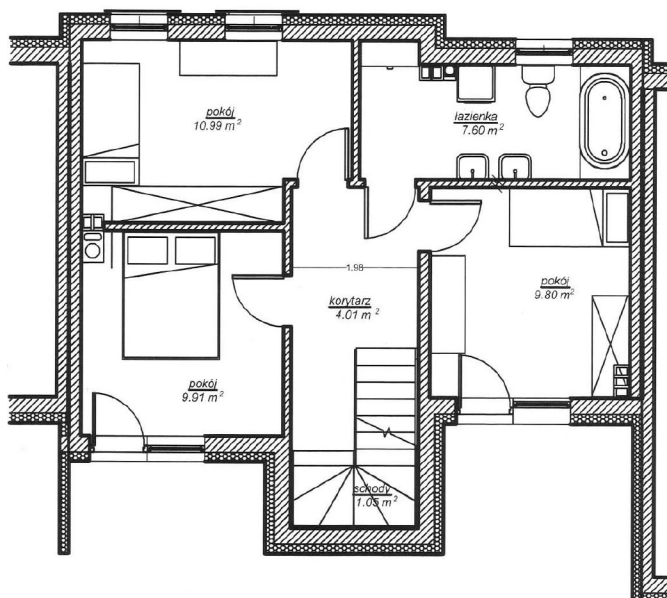


- Powierzchnia użytkowa: **97,86 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia całkowita: **134,12 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **tak**
- Garaż: **tak**
- Ogródek: **tak**
- Powierzchnia działki: **290,00 m<sup>2</sup>**
- Strony świata: **Wschód/Zachód**
- Status: **dostępny**

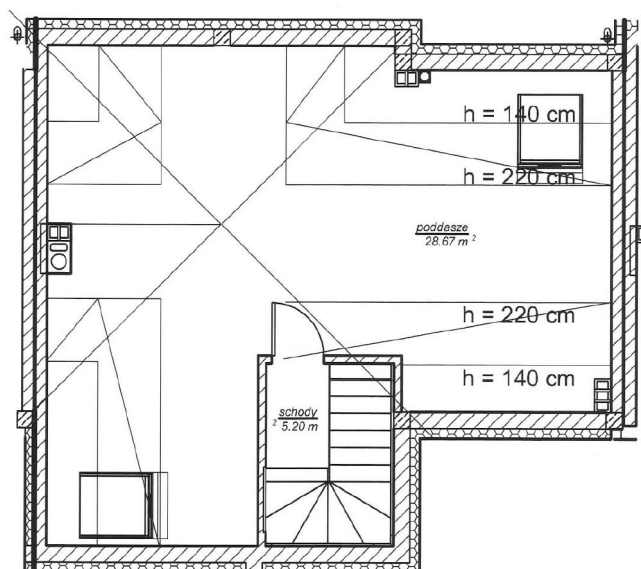
PARTER



I PIĘTRO



PODDASZE



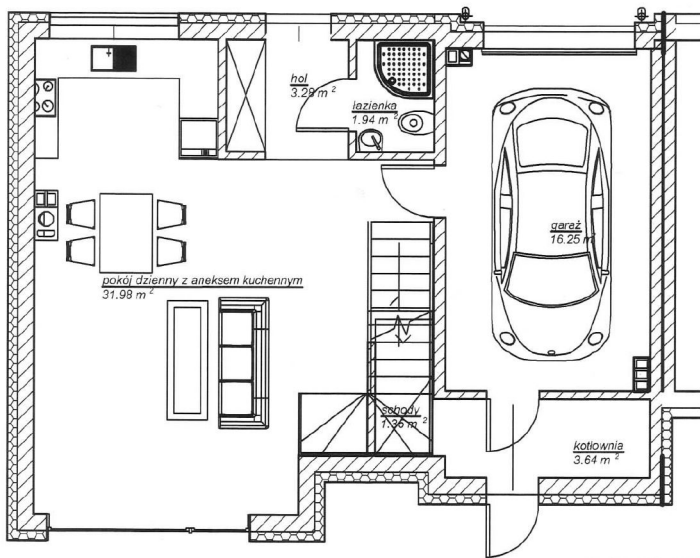


## Międzyosiedlowa 6

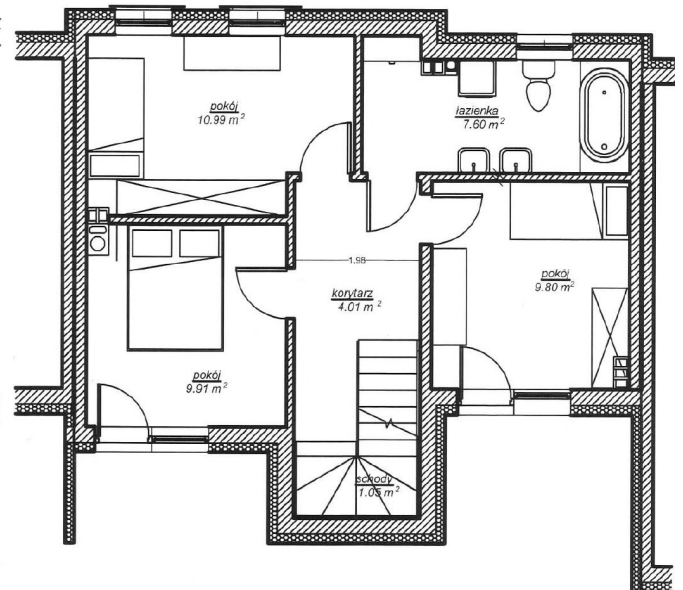


- Powierzchnia użytkowa: **104,69 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia całkowita: **144,71 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **tak**
- Garaż: **tak**
- Ogródek: **tak**
- Powierzchnia działki: **240,00 m<sup>2</sup>**
- Strony świata: **Wschód/Zachód**
- Status: **dostępny**

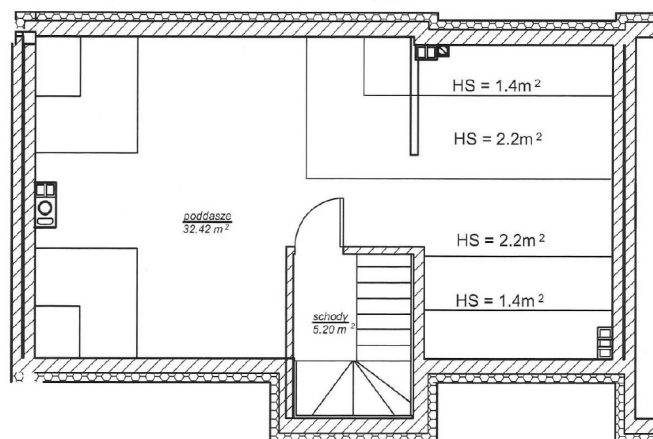
PARTER



I PIĘTRO



PODDASZE

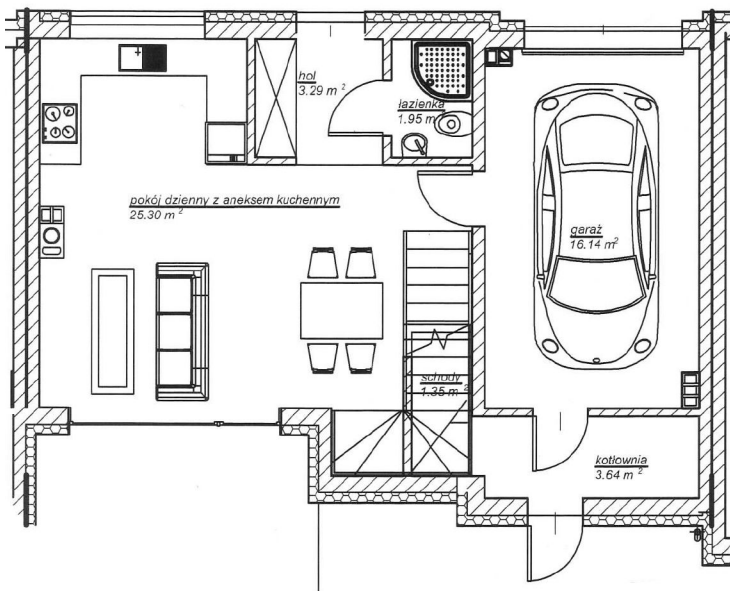


## Międzyosiedlowa 6A

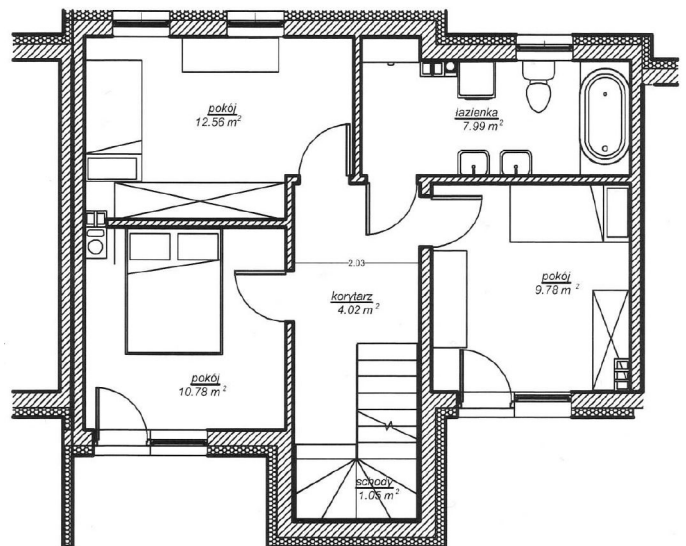


- Powierzchnia użytkowa: **95,45 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia całkowita: **132,89 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **tak**
- Garaż: **tak**
- Ogródek: **tak**
- Powierzchnia działki: **200,00 m<sup>2</sup>**
- Strony świata: **Wschód/Zachód**
- Status: **dostępny**

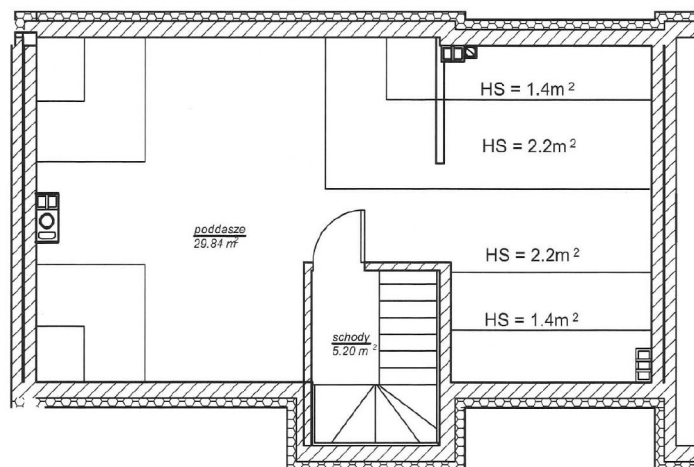
**PARTER**



**I PIĘTRO**



**PODDASZE**

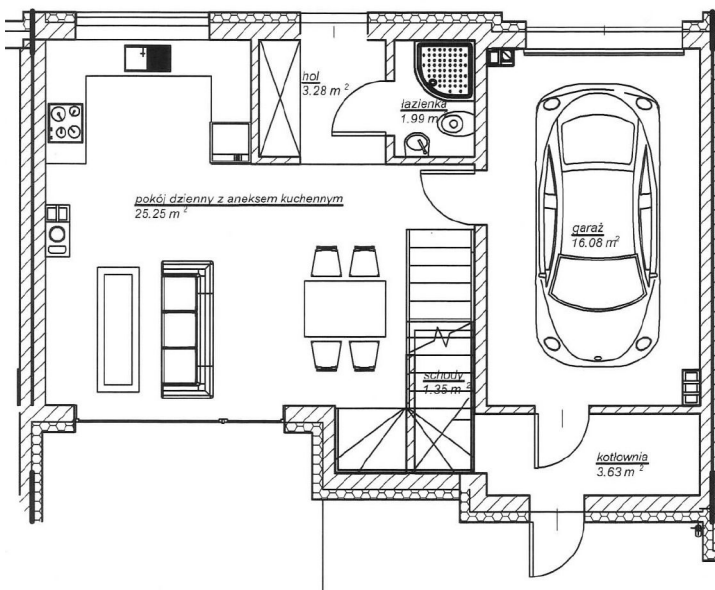


## Międzysiedlowa 6B

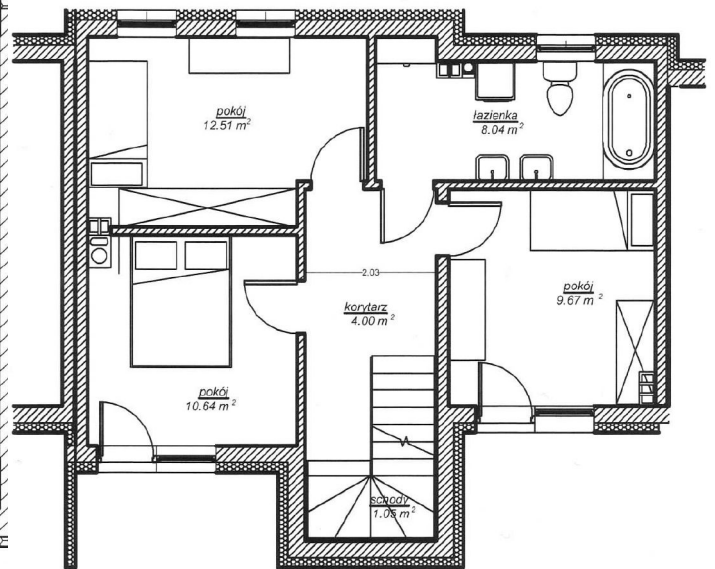


- Powierzchnia użytkowa: **95,09 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia całkowita: **132,63 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **tak**
- Garaż: **tak**
- Ogródek: **tak**
- Powierzchnia działki: **200,00 m<sup>2</sup>**
- Strony świata: **Wschód/Zachód**
- Status: **dostępny**

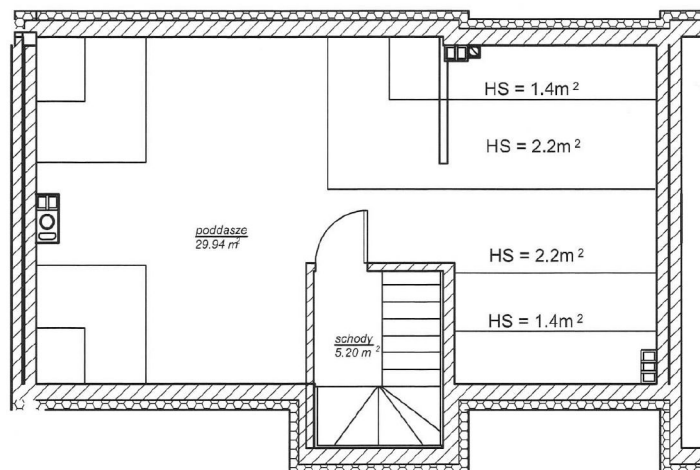
PARTER



I PIĘTRO



PODDASZE

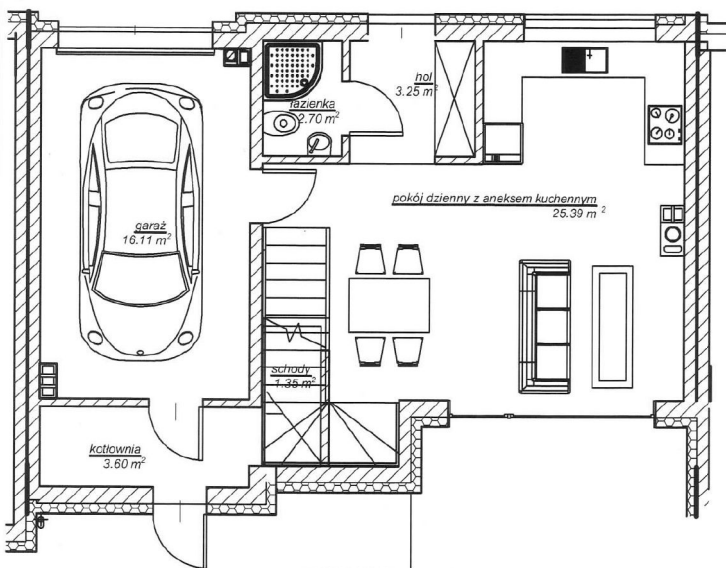


## Międzyosiedlowa 8C

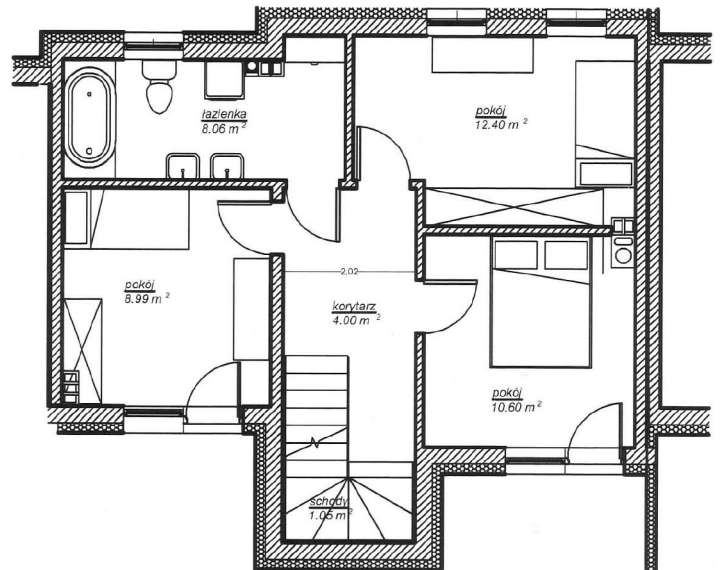


- Powierzchnia użytkowa: **95,10 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia całkowita: **132,15 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **tak**
- Garaż: **tak**
- Ogródek: **tak**
- Powierzchnia działki: **200,00 m<sup>2</sup>**
- Strony świata: **Wschód/Zachód**
- Status: **dostępny**

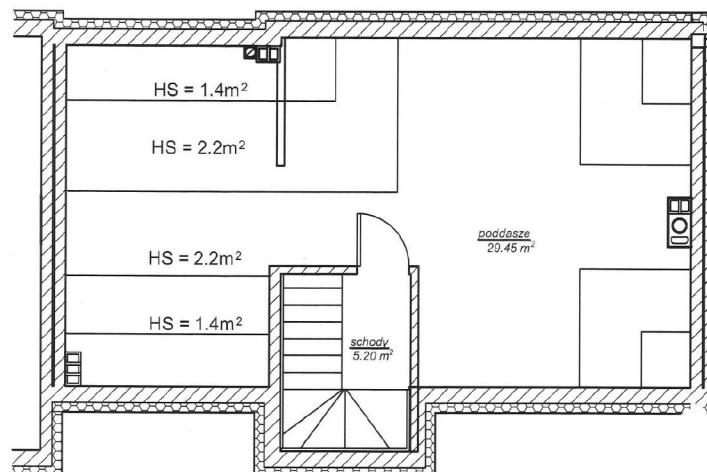
**PARTER**



**I PIĘTRO**



**PODDASZE**

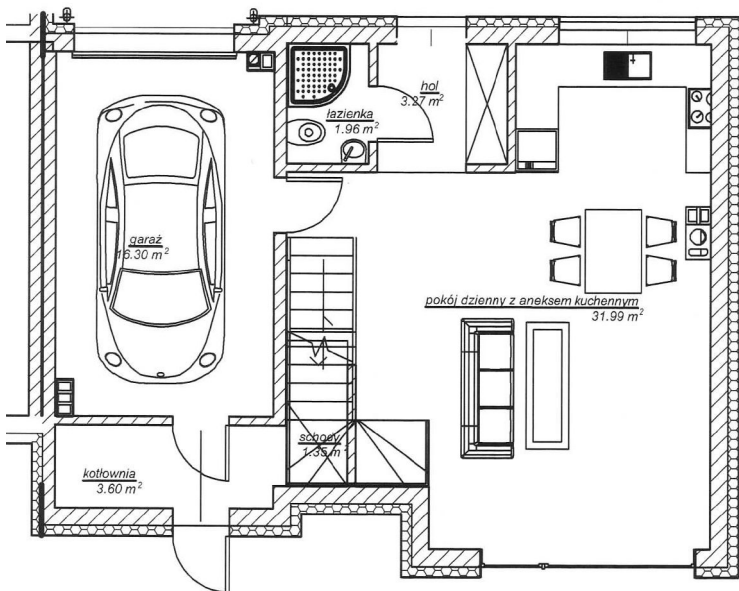


## Międzyosiedlowa 8D

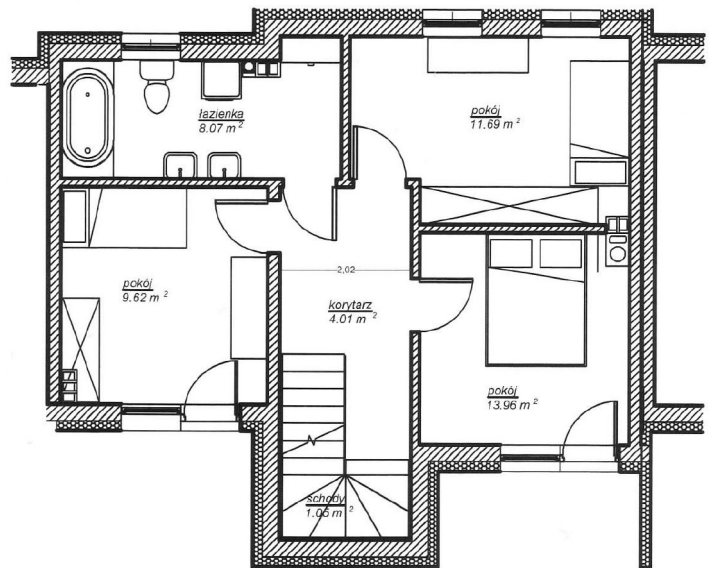


- Powierzchnia użytkowa: **104,50 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia całkowita: **144,60 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **tak**
- Garaż: **tak**
- Ogródek: **tak**
- Powierzchnia działki: **260,00 m<sup>2</sup>**
- Strony świata: **Wschód/Zachód**
- Status: **dostępny**

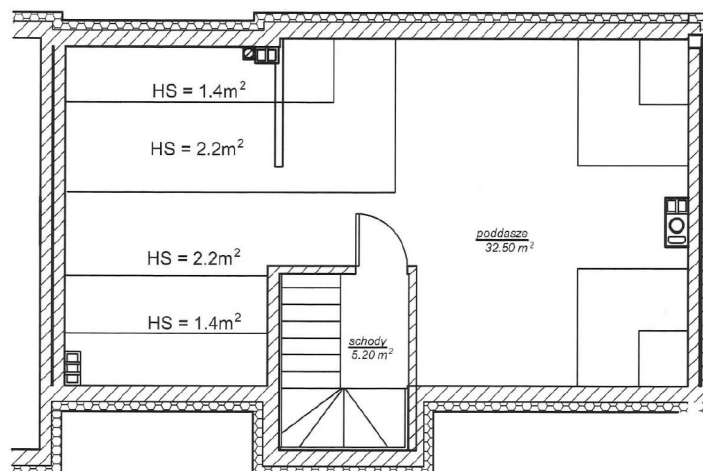
**PARTER**



**I PIĘTRO**



**PODDASZE**

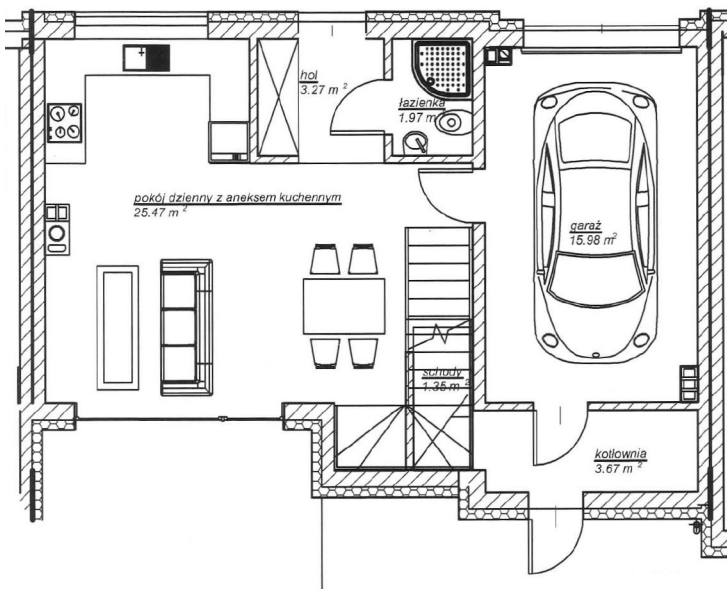


## Międzyosiedlowa 10A

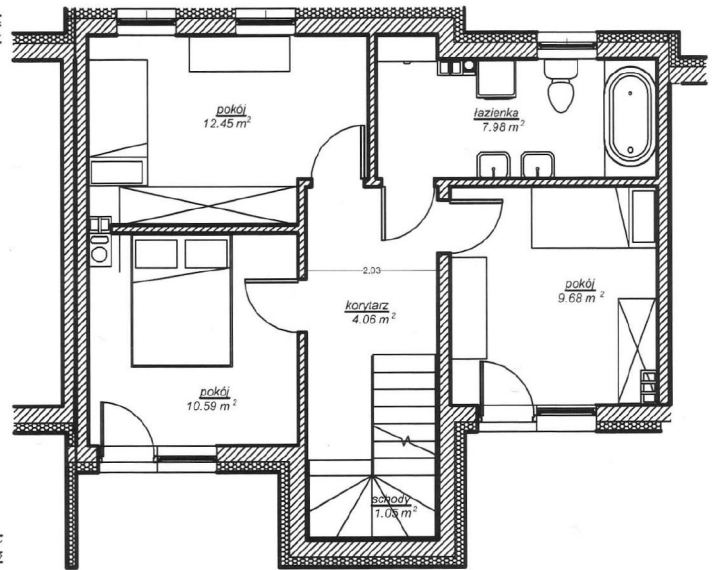


- Powierzchnia użytkowa: **95,12 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia całkowita: **132,56 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **tak**
- Garaż: **tak**
- Ogródek: **tak**
- Powierzchnia działki: **200,00 m<sup>2</sup>**
- Strony świata: **Wschód/Zachód**
- Status: **dostępny**

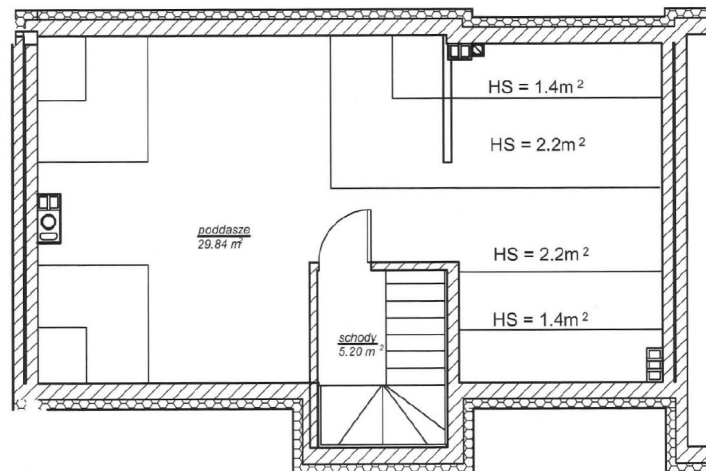
PARTER



I PIĘTRO



PODDASZE

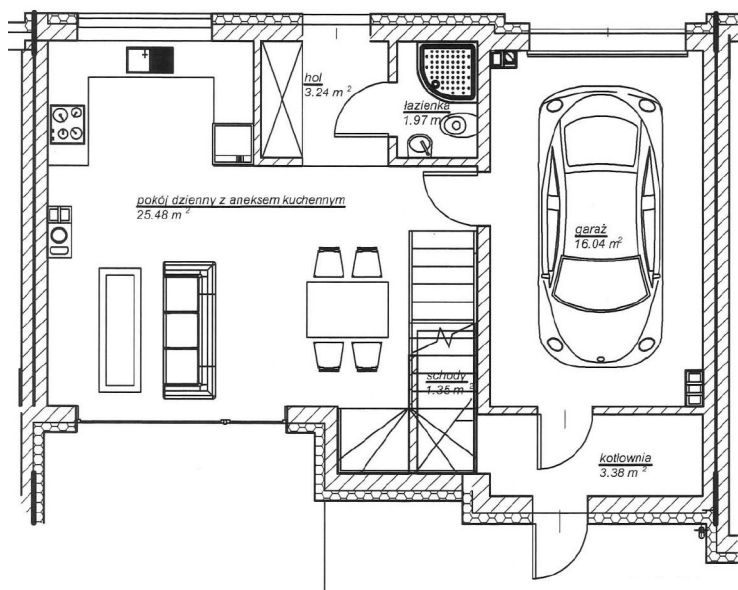


## Międzyosiedlowa 10B

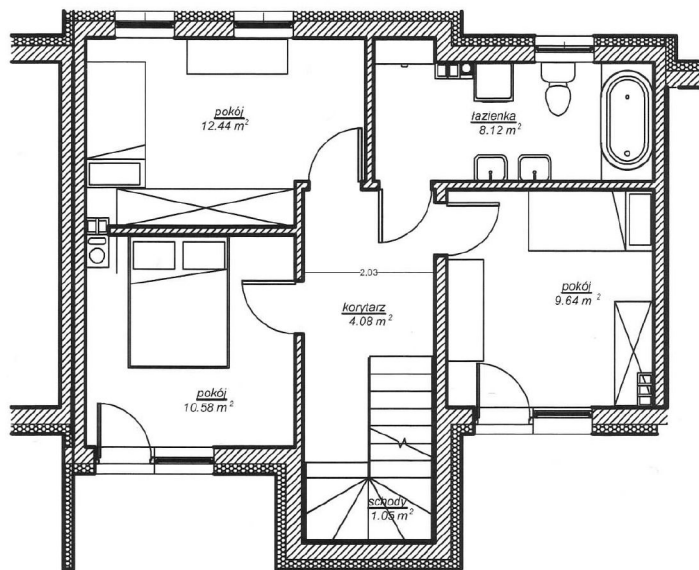


- Powierzchnia użytkowa: **94,97 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia całkowita: **132,20 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **tak**
- Garaż: **tak**
- Ogródek: **tak**
- Powierzchnia działki: **200,00 m<sup>2</sup>**
- Strony świata: **Wschód/Zachód**
- Status: **dostępny**

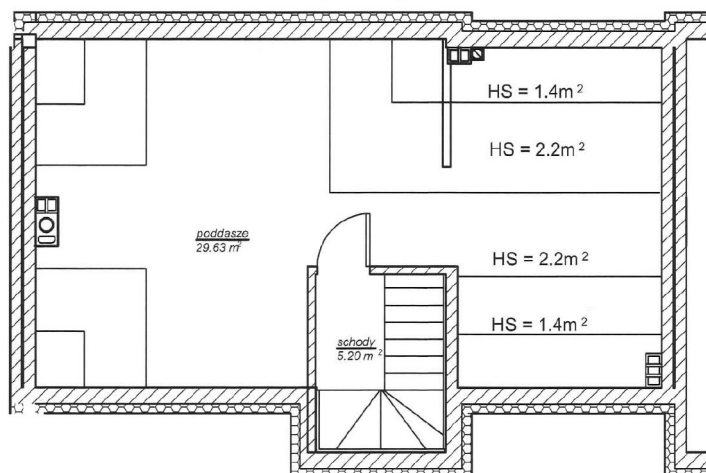
PARTER



I PIĘTRO



PODDASZE

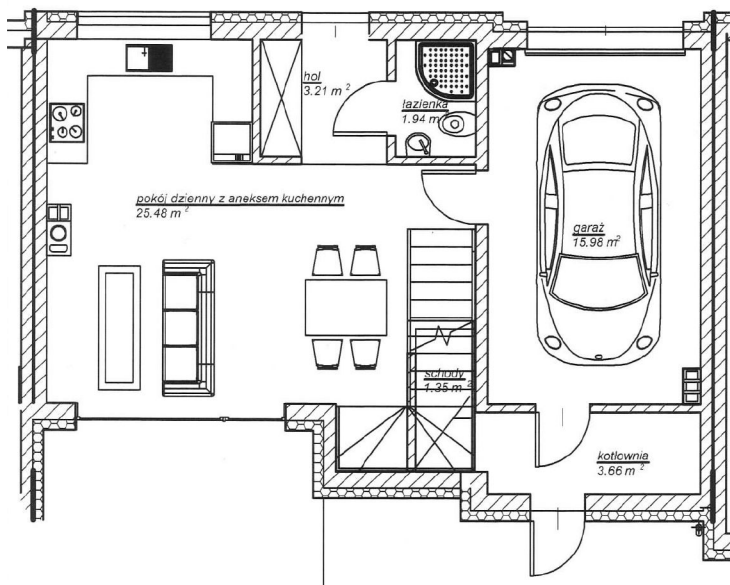


# Międzyosiedlowa 10C

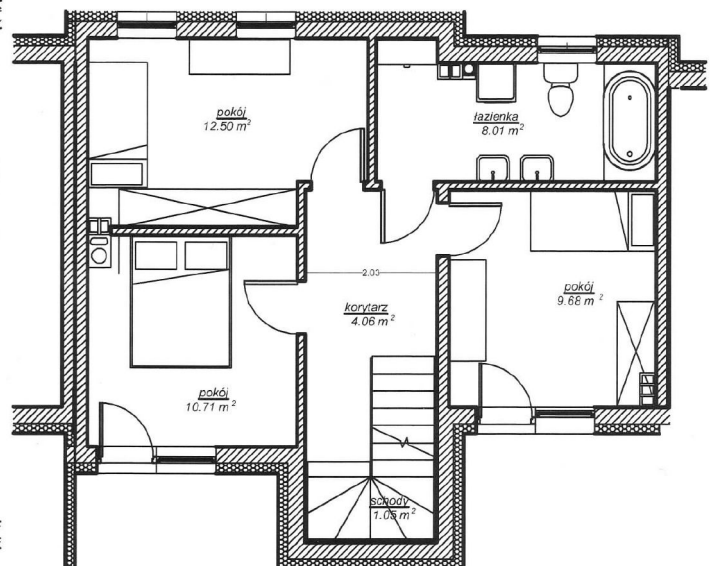


- Powierzchnia użytkowa: **95,23 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia całkowita: **132,53 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **tak**
- Garaż: **tak**
- Ogródek: **tak**
- Powierzchnia działki: **200,00 m<sup>2</sup>**
- Strony świata: **Wschód/Zachód**
- Status: **dostępny**

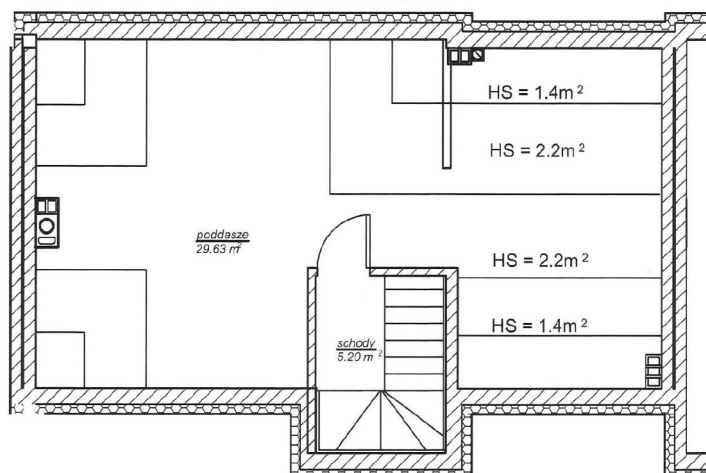
PARTER



I PIĘTRO



PODDASZE



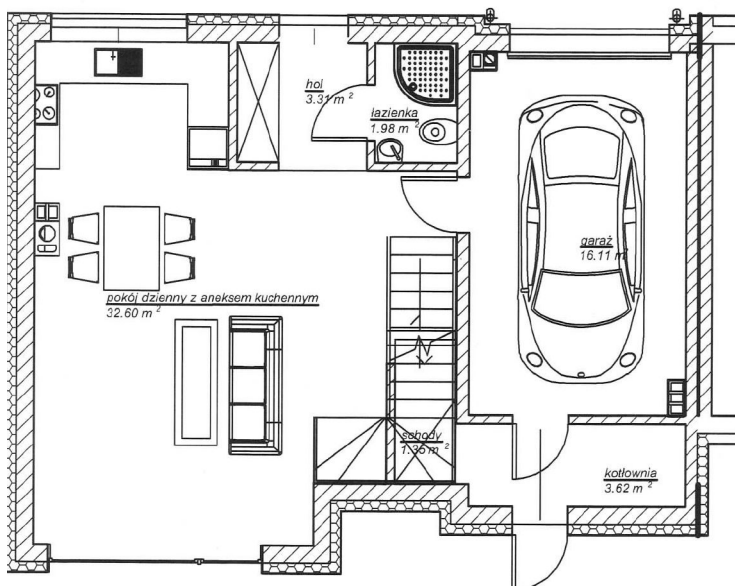


# Międzyosiedlowa 10D

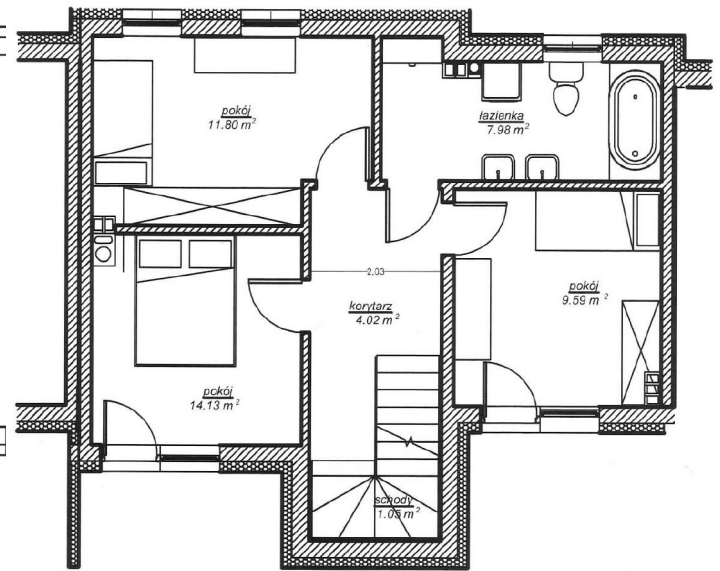


- Powierzchnia użytkowa: **105,14 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia całkowita: **145,06 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **tak**
- Garaż: **tak**
- Ogródek: **tak**
- Powierzchnia działki: **260,00 m<sup>2</sup>**
- Strony świata: **Wschód/Zachód**
- Status: **dostępny**

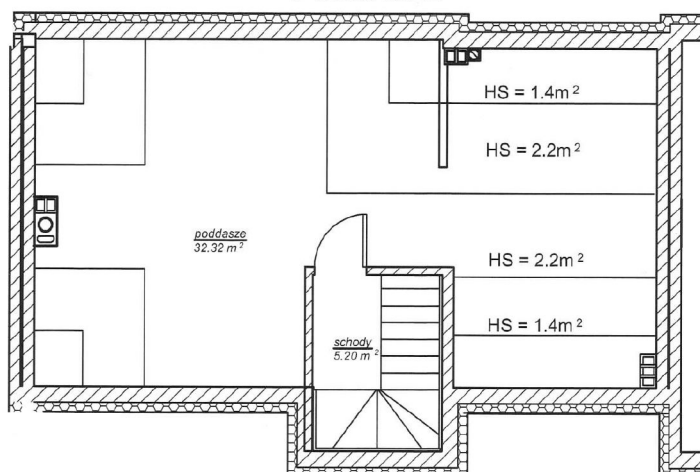
**PARTER**



**I PIĘTRO**



**PODDASZE**



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