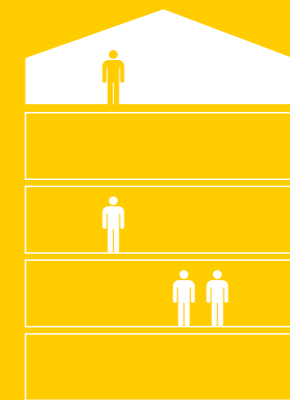
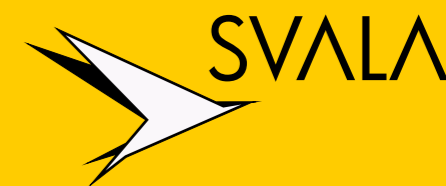


katalog mieszkań
w nadbudowie

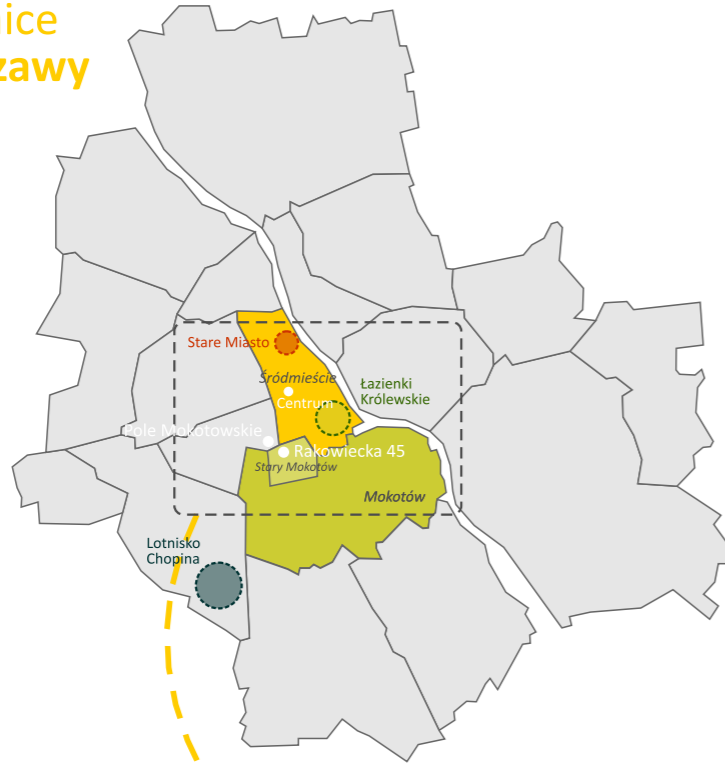
RAKOWIECKA⁴⁵



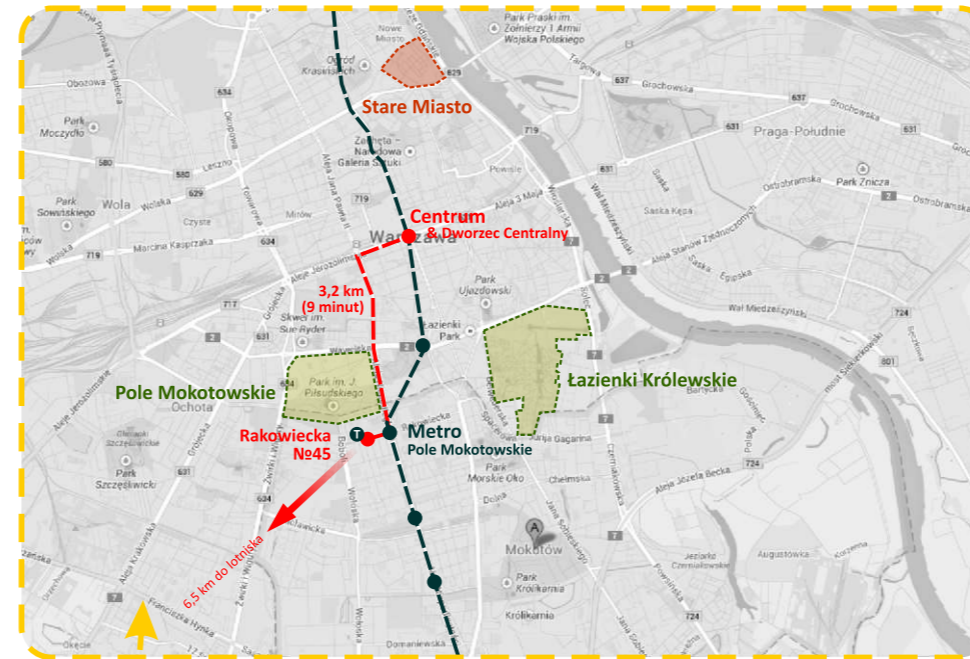
{ **1 czerwca 2015**
propozycja zmian lokatorskich
maksymalna liczba pomieszczeń } }



dzielnice
Warszawy



lokalizacja
Stary Mokotów



komunikacja

- przystanek tramwajowy: 70 m
- stacja metra Pole Mokotowskie: 200 m
- odległość od Centrum: 3,2 km
- czas dojazdu do Centrum: 9 minut
- Pole Mokotowskie: 500 m

widok
Pola Mokotowskiego



{ lokalizacja i jej korzyści }

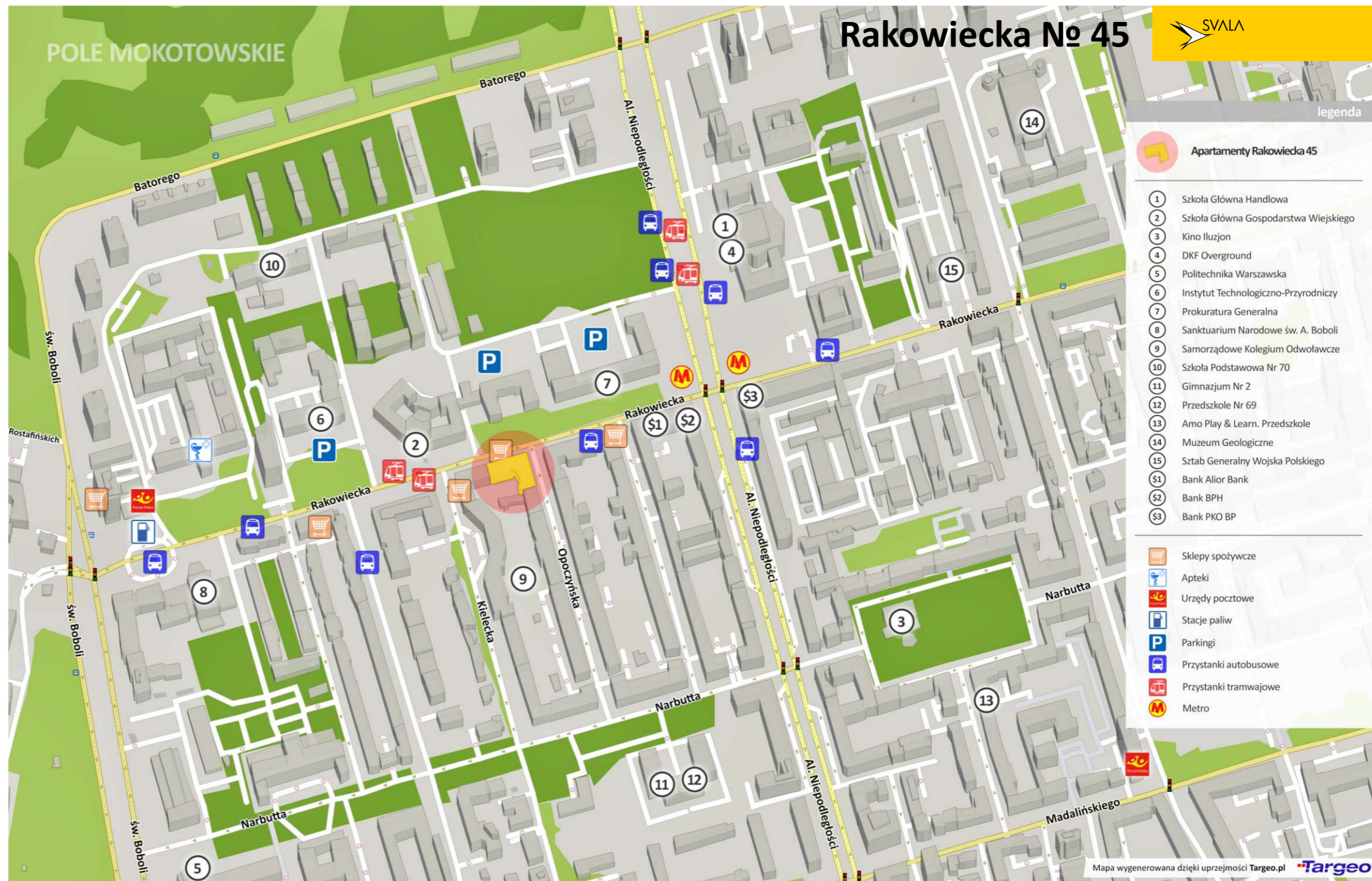
Mokotów jest najchętniej wybraną dzielnicą przez poszukujących mieszkań w Warszawie.*

Podstawowe zalety tej okolicy to nie tylko spokojny charakter i doskonała komunikacja z centrum miasta, ale także niska zabudowa, mnogość terenów zielonych oraz jej postrzeganie jako **dzielnicy prestiżowej**.

Północno-zachodnia jej część, sąsiadująca bezpośrednio ze Śródmieściem, jest zwana Starym Mokotowem. Można tam znaleźć kwintesencję korzyści tej lokalizacji: od obiektów zabytkowych, takich jak Rogatki mokotowskie i Pałac Szustra, przez ośrodki kultury – Teatr Nowy, Teatr Guliwer i Iluzjon Filmoteki Narodowej, nauki – Biblioteka Narodowa, Szkoła Główna Handlowa i Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, sportu – Klub Sportowy Warszawianka, po liczne parki, z których wymienić można Pole Mokotowskie czy Park Morskie Oko oraz centra biurowe i handlowe, tj. Europlex i Plac Unii City Shopping.

Na skraju Starego Mokotowa, ok 500m na południe od granicy ze Śródmieściem, znajduje się kamienica przy ulicy **Rakowieckiej 45**, której poddasze SVALA przekształca w **jedenaste nowych dwupoziomowych apartamentów o wysokim standardzie**.

*Analiza portalu nieruchomości Domy.pl z 18.11.2014 r.



Historia

Modernistyczna, czterokondygnacyjna, przedwojenna kamienica, wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków. Okres działań wojennych przetrwała w stosunkowo dobrym stanie - wypalenie bez uszkodzeń konstrukcyjnych. Wybudowana w roku 1936.

Planowane remonty *

Dzięki środkom finansowym pozyskanym od SVALA wspólnota mieszkaniowa planuje wykonać:

- kompleksowy remont elewacji
- remont przejścia bramnego wraz z wymianą bramy
- remont klatek schodowych
- rewitalizację i izolację piwnic oraz ścian fundamentowych
- rewitalizację podwórka
- monitoring

** wszystkie instalacje wewnętrzne zostały już wymienione i są w bardzo dobrym stanie*

{ umowa
deweloperska }

Rakowiecka № 45



{ widok od ul. Rakowieckiej }
elewacja północna | skrzyżowanie z ul. Opoczyńską }

SVALA prowadzi sprzedaż lokali zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, czyli tzw. ustawą deweloperską, co jest ogromną przewagą konkurencyjną w sektorze realizacji nadbudów kamienic. Jesteśmy pierwszą i jak dotąd jedyną spółką w tej niszy, która zapewnia swoim Klientom to bezpieczeństwo na newralgicznym etapie inwestycji pomiędzy uzyskaniem pozwolenia na budowę a przeniesieniem własności lokali. Przejawia się ono m.in. w zastosowaniu mechanizmu otwartego rachunku powierniczego. Każdy Klient otrzymuje indywidualny numer konta we współpracującym ze SVALA bankiem, gdzie dokonuje wpłat kolejnych transz zgodnie z notarialną umową deweloperską. Bank przekaże te środki spółce dopiero po inspekcji potwierdzającej zakończenie danego etapu zgodnie z harmonogramem.





Rakowiecka № 45



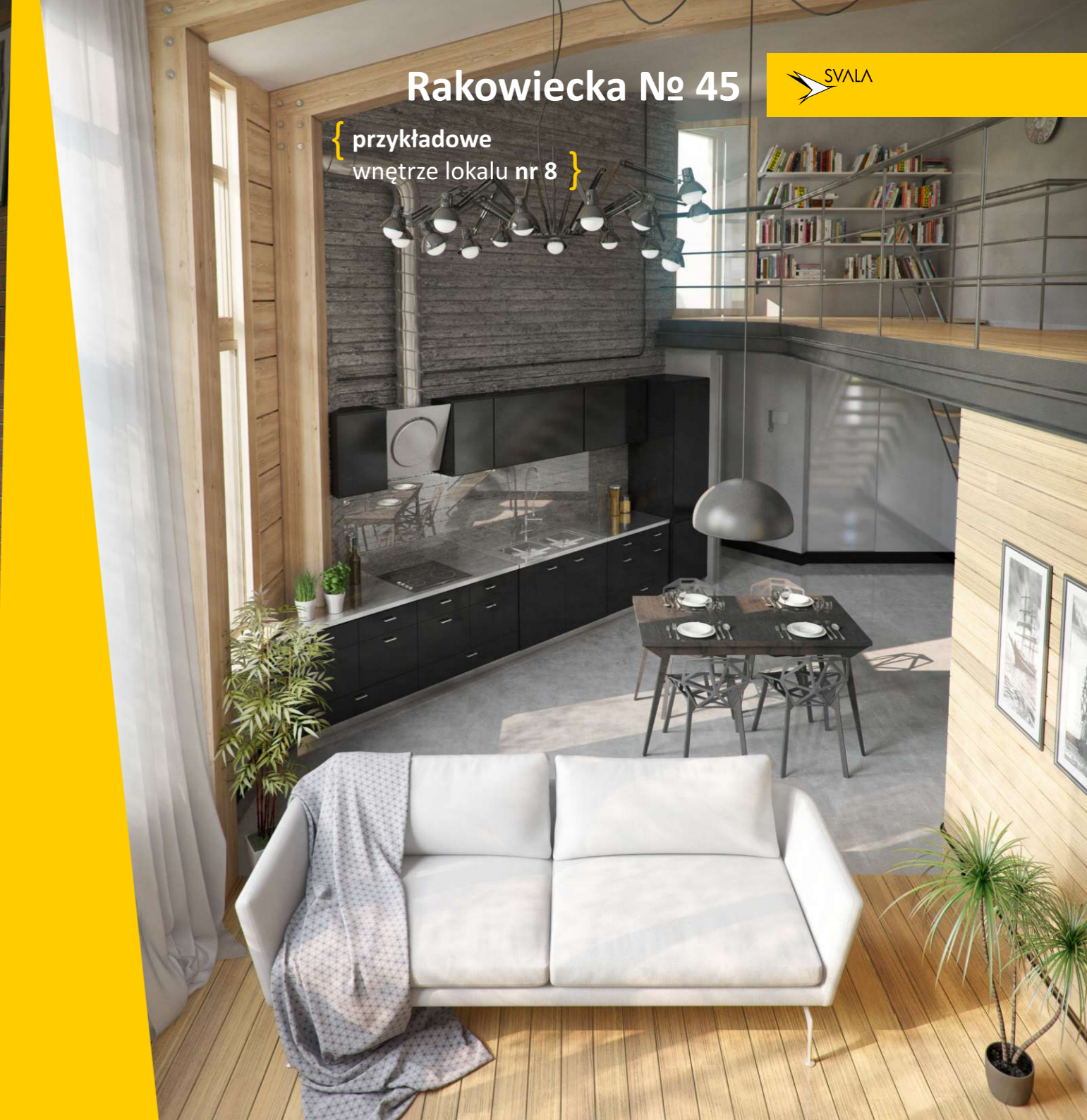
{ widok od podwórza }
elewacja południowa i zachodnia



{ przykładowe }
wnętrze lokalu nr 9



{ przykładowe
wnętrze lokalu nr 1 }



Rakowiecka № 45



{ przykładowe
wnętrze lokalu nr 8 }

{ przykładowe
wnętrze lokalu nr 7 }

{ standard wykończenia nadbudowy i lokali }

Konstrukcja nośna

Słupy i belki z drewna klejonego oraz ściany murowane z pustaków ceramicznych grubości 25 cm wykończone tynkiem gipsowym

Ściany wewnętrzne międzylokalowe

Murowane z pustaków ceramicznych grubości 25 cm, tynk gipsowy

Ściany wewnętrzne działowe

W technologii lekkiej, z płyt gipsowo-kartonowych na stelażu aluminiowym, o grubości 7,5 cm oraz 10 cm

Ściany zewnętrzne

Wykonane z drewna klejonego grubości 10 cm, docieplone skalną wełną mineralną grubości 16 cm; wewnętrzna płaszczyzna w kolorze naturalnym (drewno świerkowe) – do dowolnego wykończenia: malowanie, bejcowanie, płyty gipsowo-kartonowe

Elewacja

Płyty włókno-cementowe w kolorze naturalnym (szary beton) oraz w kolorze drewna teakowego, na stelażu stalowym

Konstrukcja antresol

Konstrukcja stalowa z rur kwadratowych (80x80 oraz 100x100 mm) oraz profili C240 i HEB160, konstrukcja całkowicie widoczna, malowana kolorem szarym

Sufity pod antresolą

Sklejka liściasta, naturalna, bez dodatkowego wykończenia, o grubości 25 mm, ułożona na stalowej konstrukcji antresol – do dowolnego wykończenia: malowanie, bejcowanie, płyty gipsowo-kartonowe

Podłogi antresol

Dwie warstwy płyty OSB (2 x 15 mm) ułożone na izolacji akustycznej ze skalnej wełny mineralnej grubości 4 cm – do dowolnego wykończenia: panele, parkiet (deska), wykładzina, płytki ceramiczne

Instalacje

Instalacja centralnego ogrzewania zasilana z węzła cieplnego zlokalizowanego w budynku + grzejniki płytowe i kanałowe z głowicami termostatycznymi; instalacja wodna z tworzywa sztucznego z indywidualnymi licznikami; instalacja kanalizacyjna z tworzywa sztucznego z pionami zabudowanymi płytami g-k; wentylacja grawitacyjna; instalacja elektryczna z mieszkaniową tablicą natynkową wraz z osprzętem (gniazda, przełączniki)

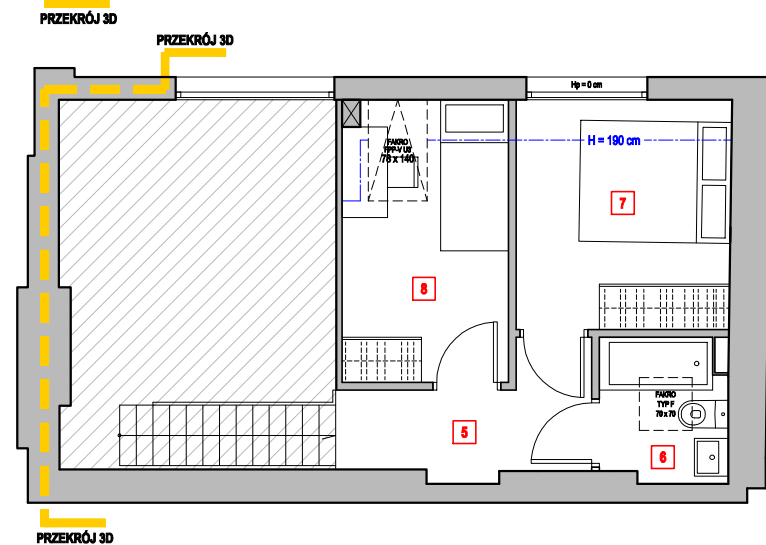
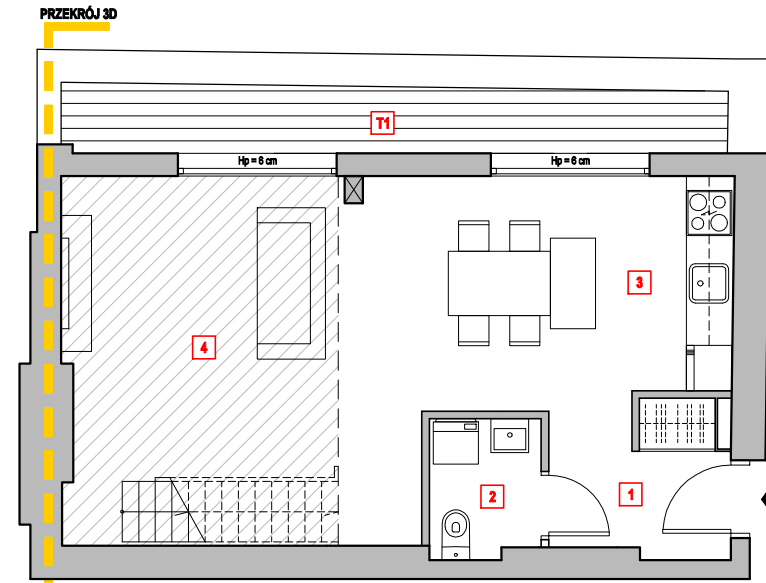
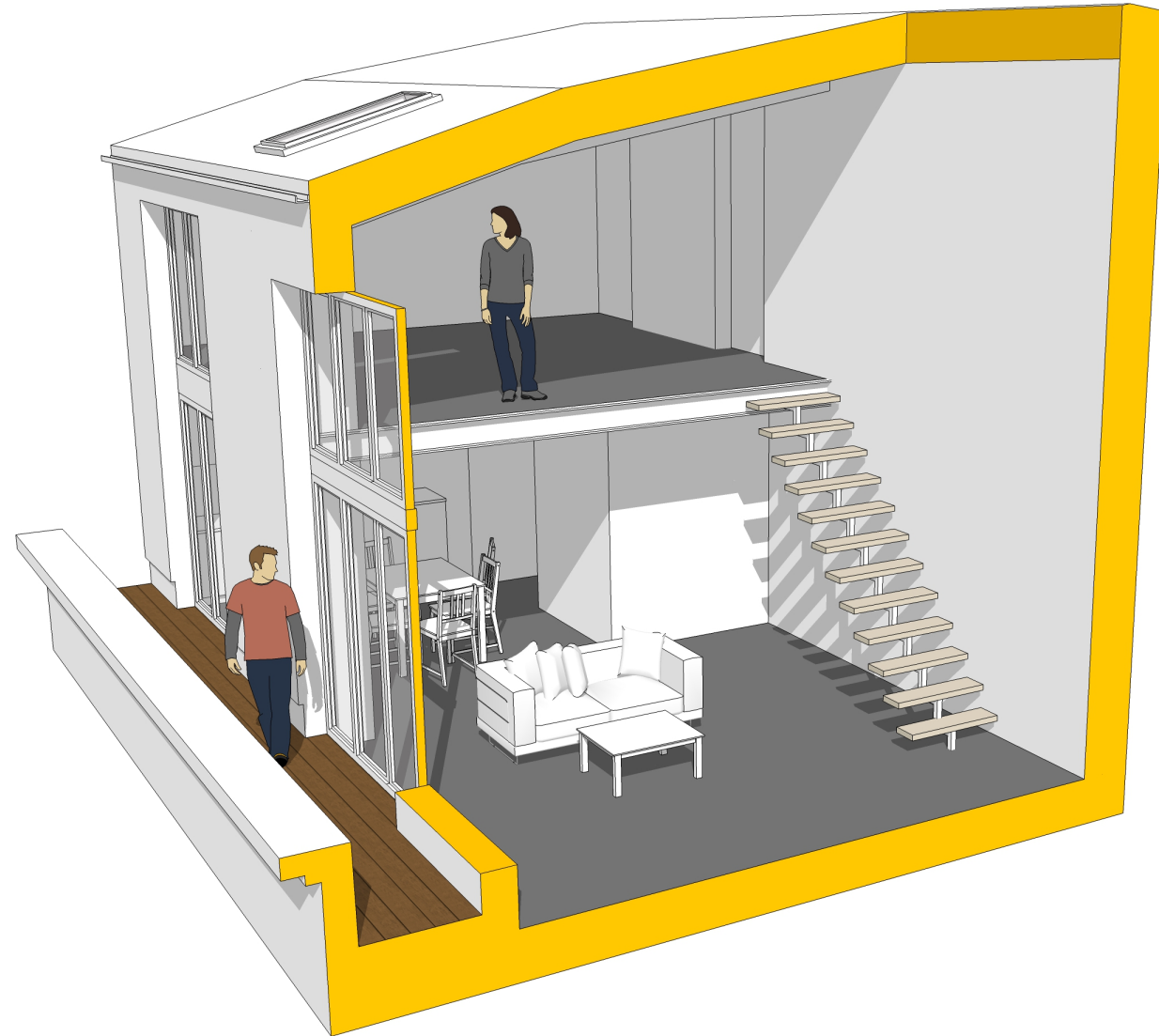
Wysokości lokali

przestrzeń dwupoziomowe: od 440 do 550 cm

pod antresolami: 255 cm

na antresolach: od 170 do 280 cm

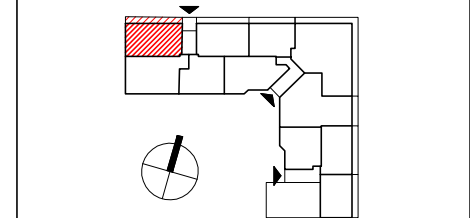
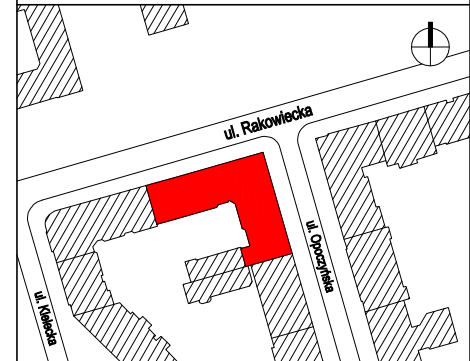
**MODEL PRZESTRZENNY LOKALU
(BEZ ZABUDOWY ANTRESOL):**



PRZESTRZEŃ DWUPOZIOMOWA - wysokość od 4,40 do 5,50 m



RAKOWIECKA 45



KLATKA NR 1

LOKAL NR 1 - IV PIĘTRO

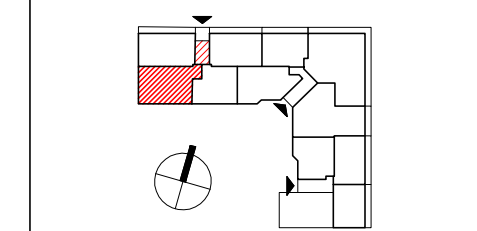
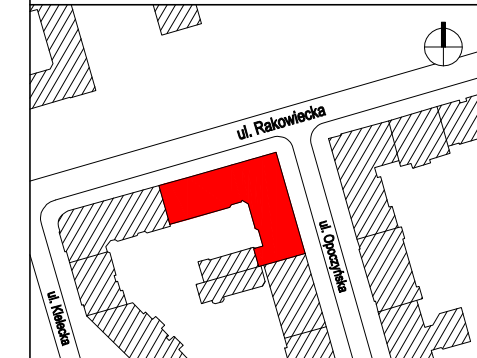
PRZYKŁAD ZMIAN LOKATORSKICH

nr	nazwa pomieszczenia	pow.	pow. podł.
1	przedpokój	4,48 m ²	
2	wc	2,67 m ²	
3	kuchnia z jadalnią	12,40 m ²	
4	salon	22,91 m ²	
5	korytarz	4,40 m ²	
6	łazienka	3,12 m ²	
7	pokój	7,06 m ²	8,58 m ²
8	pokój	7,27 m ²	8,14 m ²
SUMA:		64,31 m²	
T1	taras	7,58 m ²	
SUMA:		71,89 m²	

Powierzchnia lokalu według normy PN-ISO 9836:1997

UWAGA: Powierzchnie zostały podane na podstawie projektu budowlanego i mogą ulec nieznacznym zmianom w projekcie wykonawczym

RAKOWIECKA 45



KLATKA NR 1

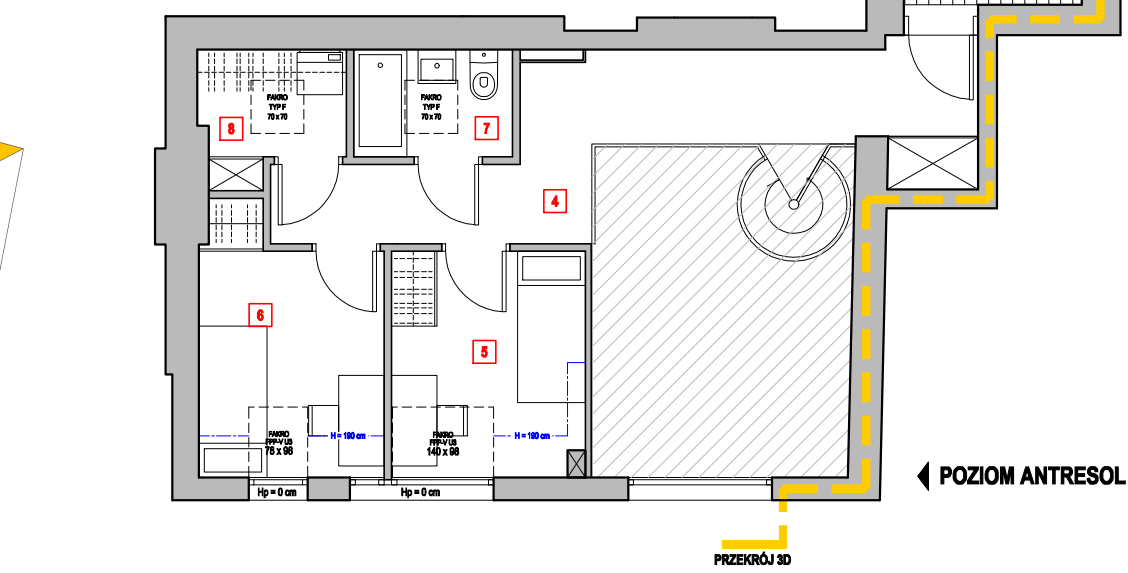
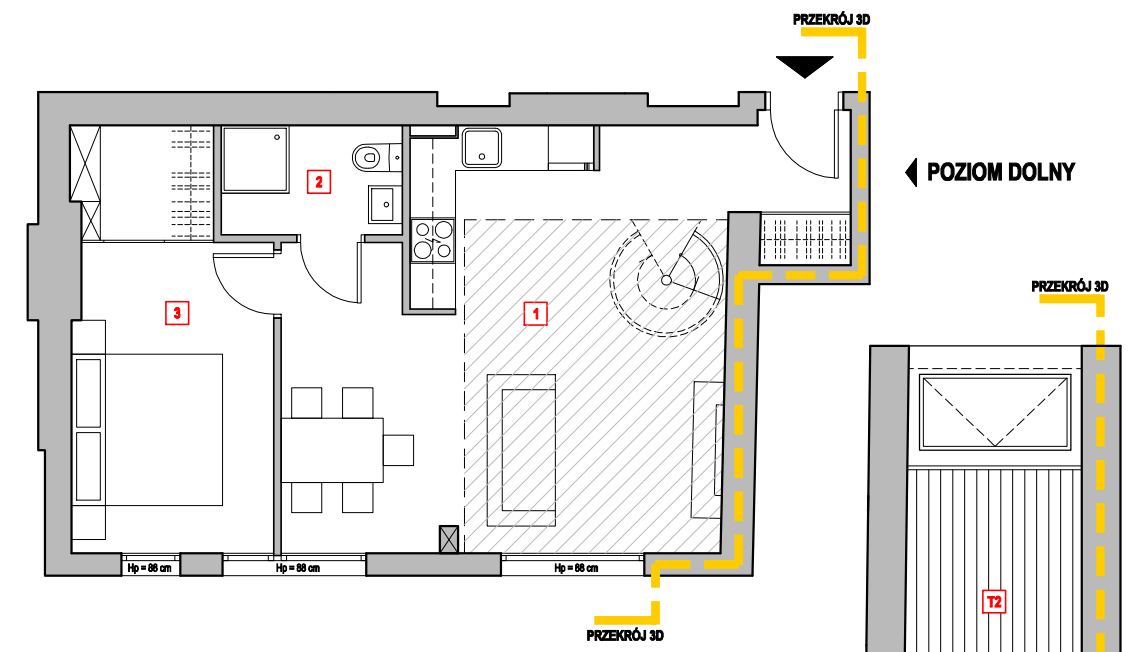
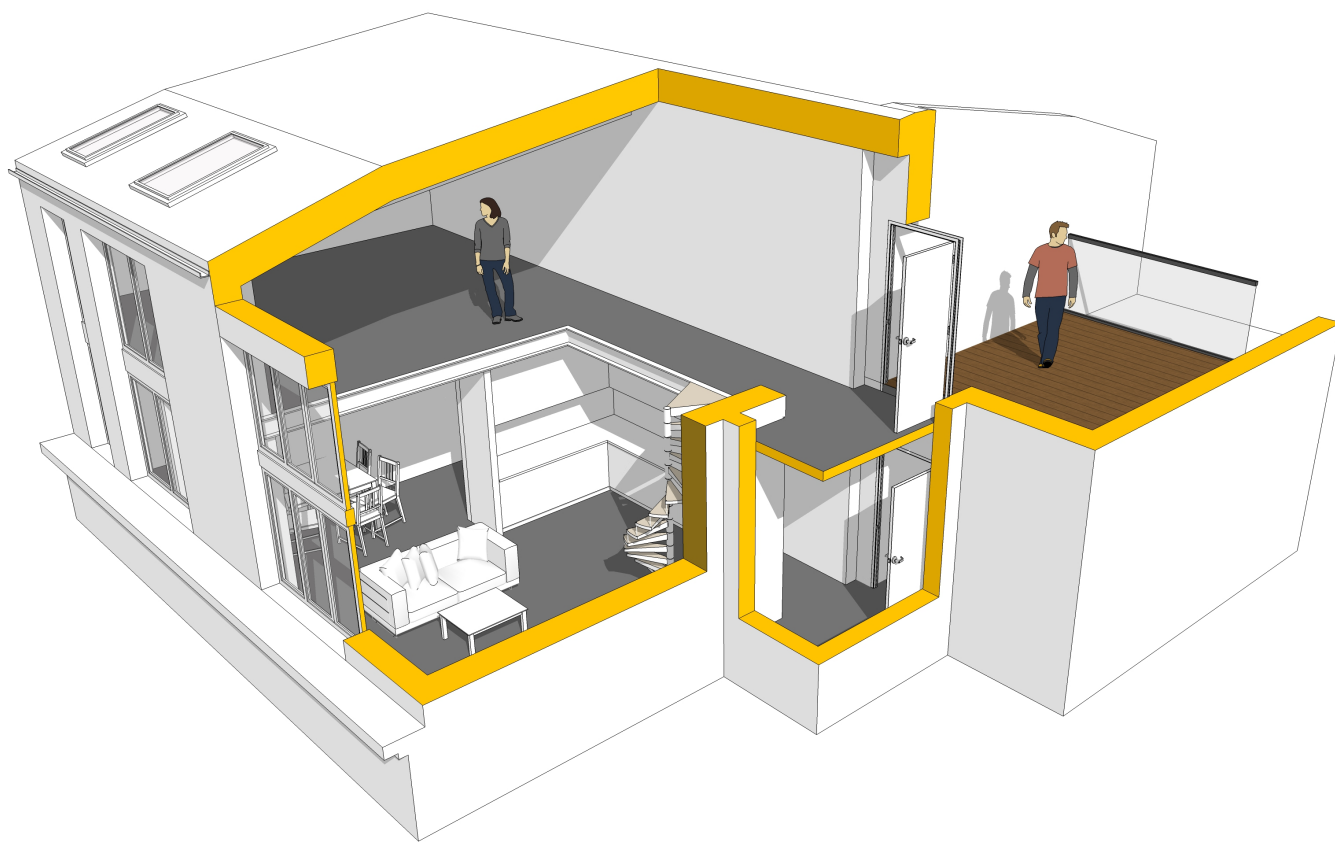
LOKAL NR 2 - IV PIĘTRO

PRZYKŁAD ZMIAN LOKATORSKICH

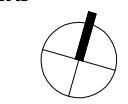
nr	nazwa pomieszczenia	pow.	pow. podł.
1	salon z aneksem kuchennym	32,95 m ²	
2	łazienka	3,48 m ²	
3	pokój z garderobą	13,60 m ²	
4	korytarz / antresola	12,90 m ²	
5	pokój	6,77 m ²	7,58 m ²
6	pokój	6,87 m ²	7,78 m ²
7	łazienka	2,98 m ²	
8	pralnia / pom. gospodarcze	3,06 m ²	
SUMA:		82,81 m²	
T2	taras	7,79 m ²	
SUMA:		90,40 m²	

Powierzchnia lokalu według normy PN-ISO 9836:1997
UWAGA: Powierzchnie zostały podane na podstawie projektu budowlanego i mogą ulec nieznaczającym zmianom w projekcie wykonawczym

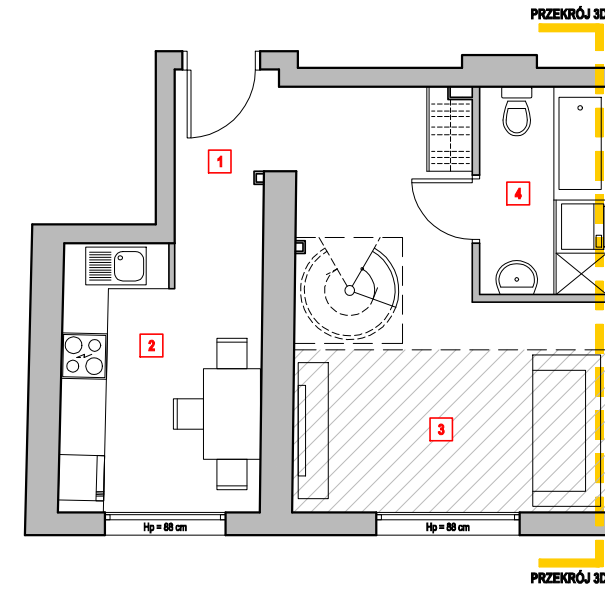
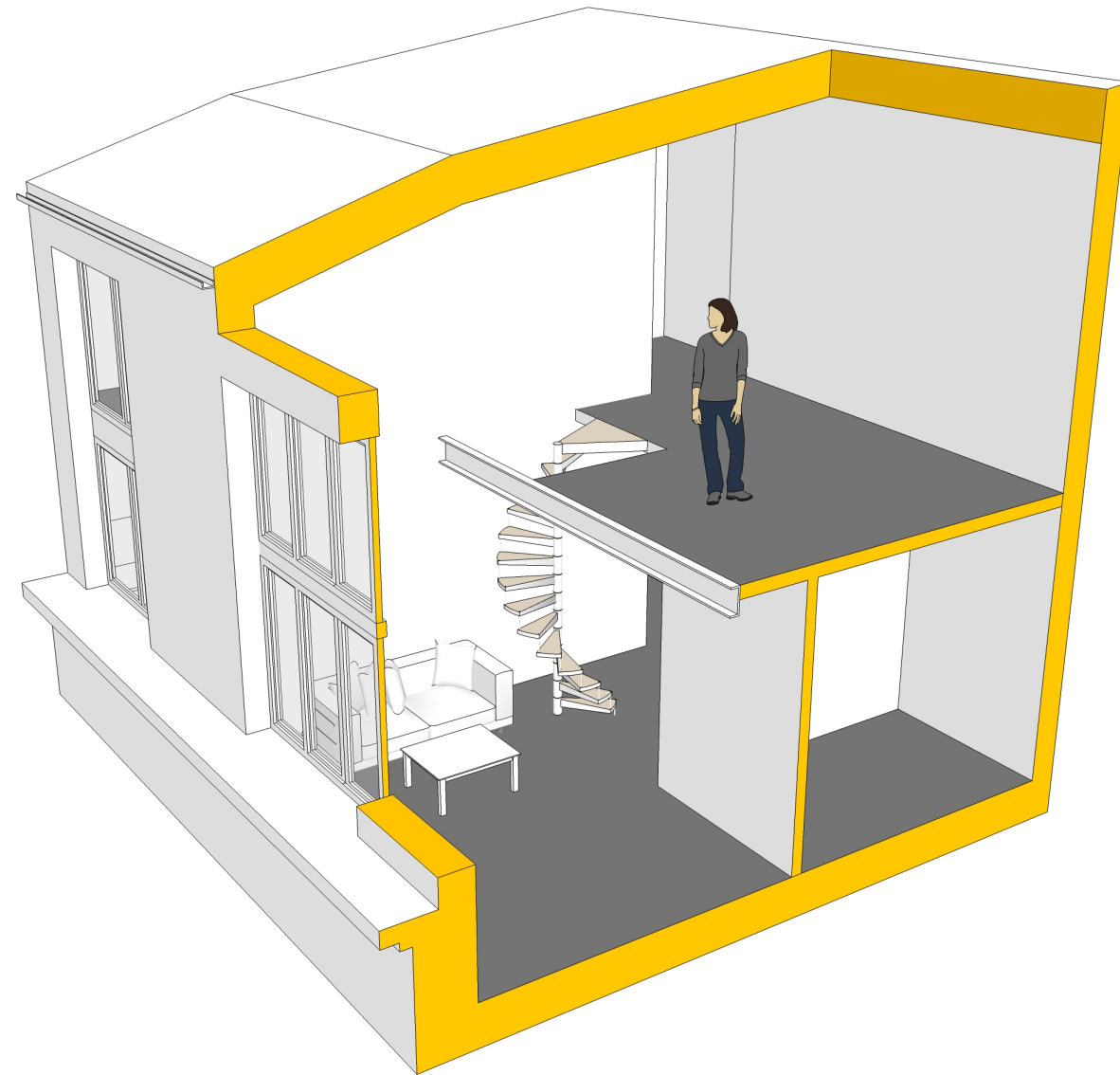
**MODEL PRZESTRZENNY LOKALU
(BEZ ZABUDOWY ANTRESOL):**



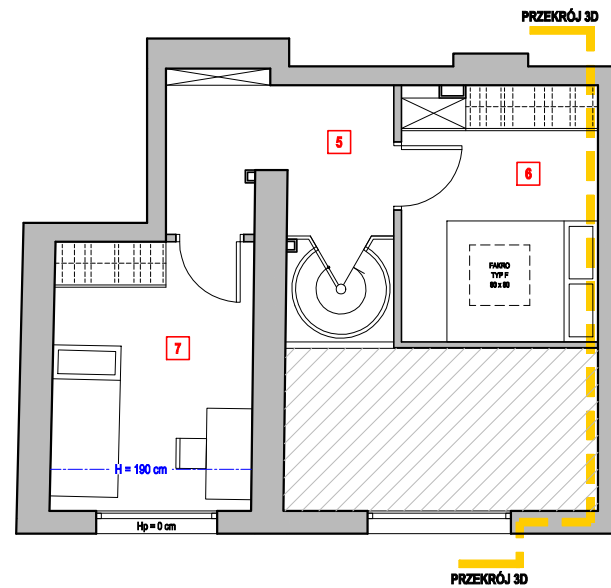
PRZESTRZEŃ DWUPOZIOMOWA - wysokość od 4,40 do 5,30 m



**MODEL PRZESTRZENNY LOKALU
(BEZ ZABUDOWY ANTRESOL):**



← POZIOM DOLNY

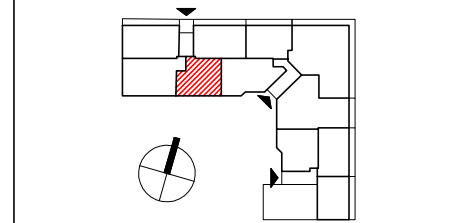
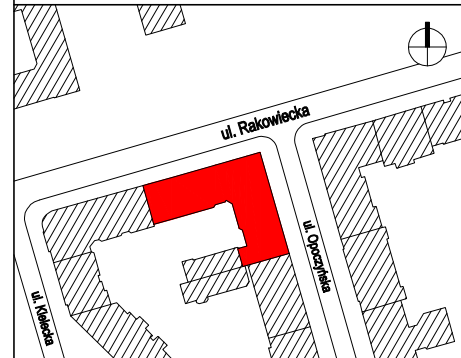


← POZIOM ANTRESOLI

PRZESTRZEŃ DWUPOZIOMOWA - wysokość od 4,40 do 5,00 m



RAKOWIECKA 45



KLATKA NR 1

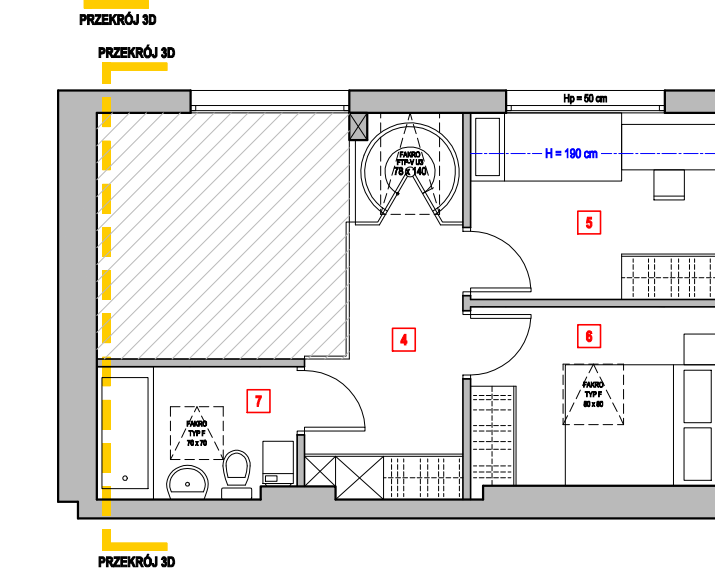
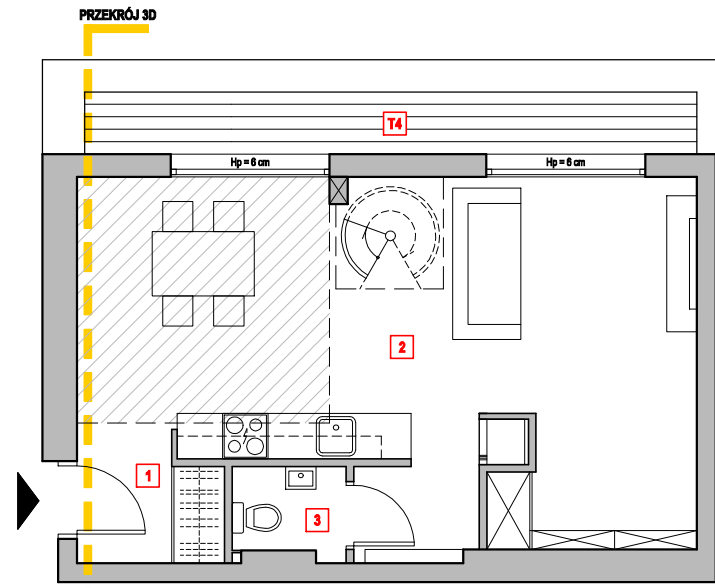
LOKAL NR 3 - IV PIĘTRO

PRZYKŁAD ZMIAN LOKATORSKICH

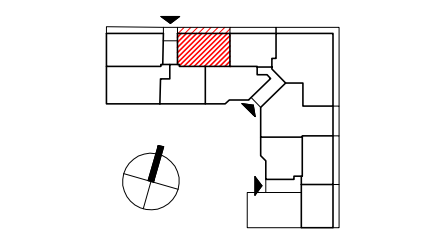
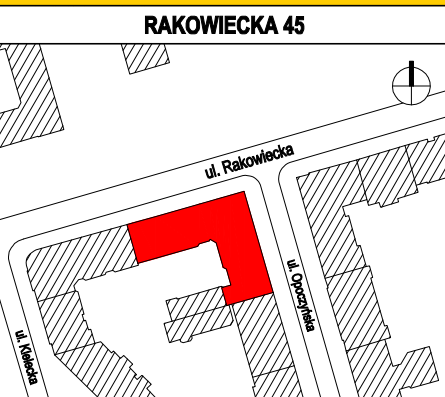
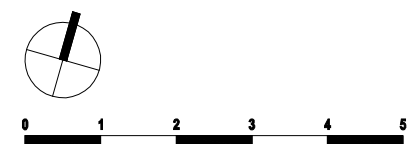
nr	nazwa pomieszczenia	pow.	pow. podł.
1	przedpokój	3,81 m ²	
2	kuchnia	8,56 m ²	
3	salon	17,96 m ²	
4	łazienka	4,62 m ²	
5	korytarz	5,77 m ²	
6	pokój	8,68 m ²	
7	pokój	9,28 m ²	7,78 m ²
SUMA:		58,68 m²	

Powierzchnia lokalu według normy PN-ISO 9836:1997
UWAGA: Powierzchnie zostały podane na podstawie projektu
budowlanego i mogą ulec nieznaczającym zmianom w projekcie wykonawczym

**MODEL PRZESTRZENNY LOKALU
(BEZ ZABUDOWY ANTRESOL):**



PRZESTRZEŃ DWUPOZIOMOWA - wysokość od 4,40 do 5,20 m



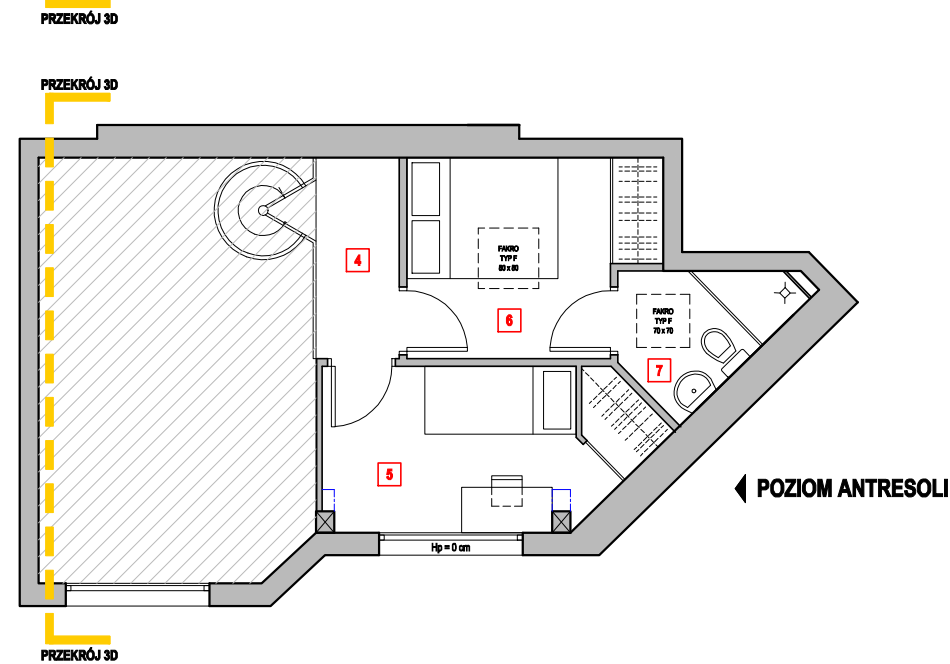
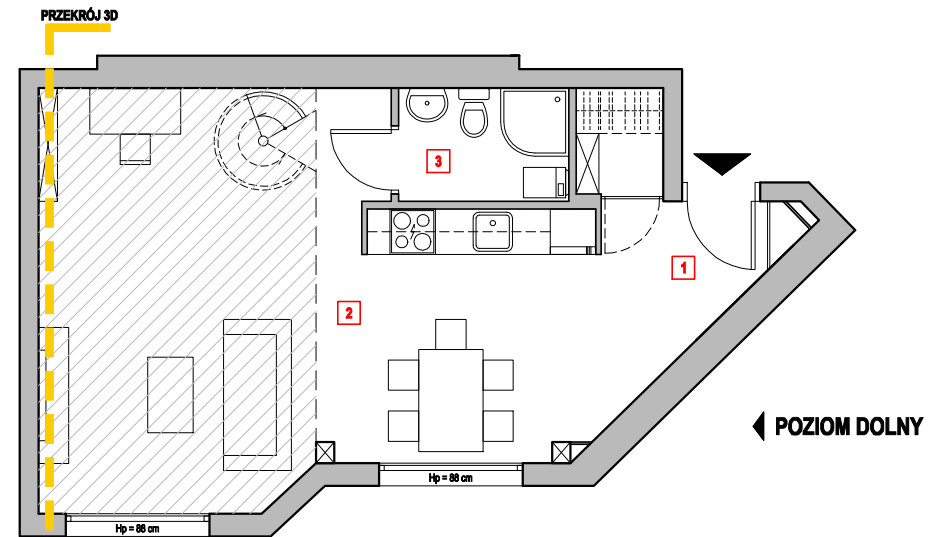
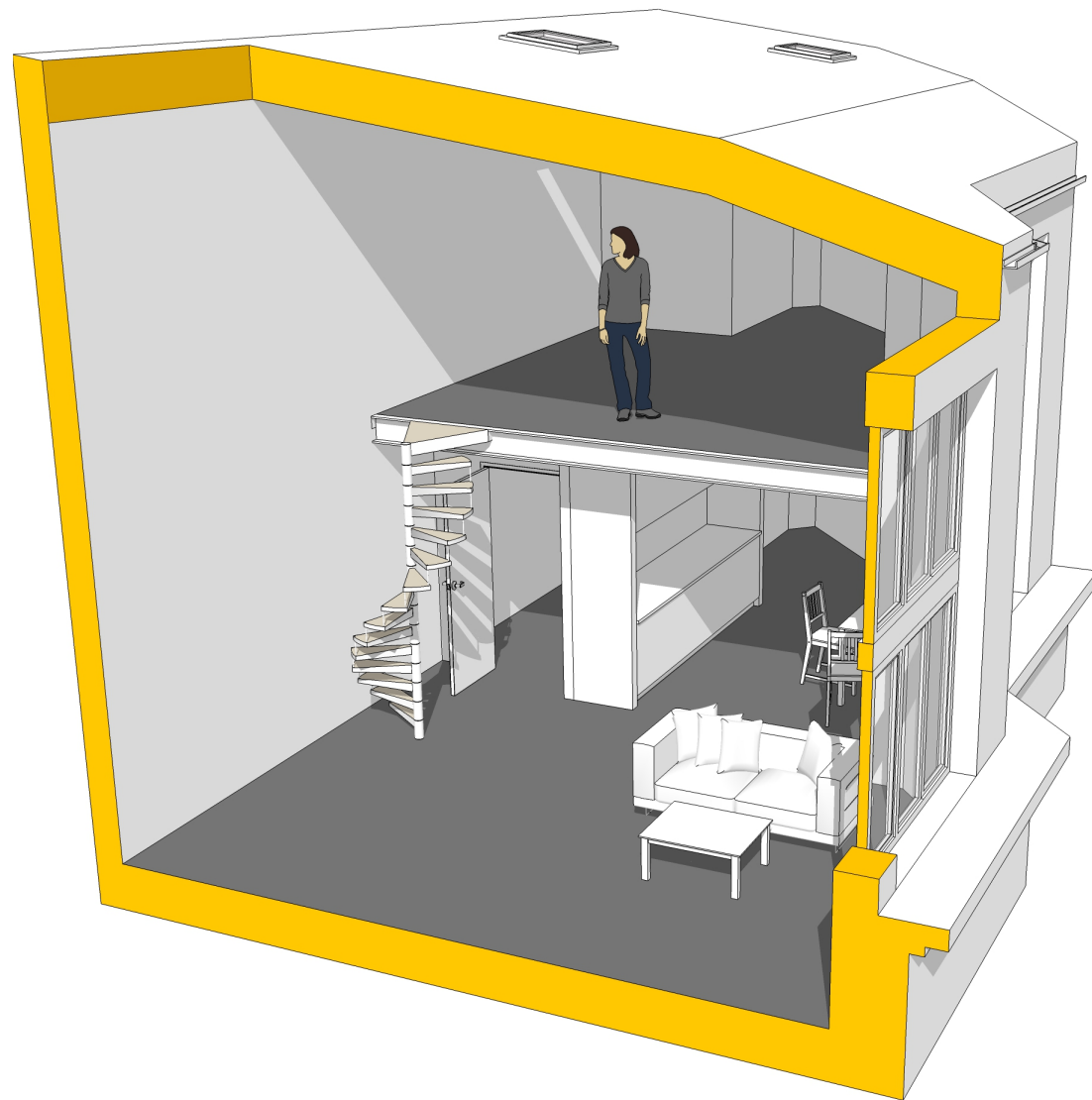
**KLATKA NR 1
LOKAL NR 4 - IV PIĘTRO**

PRZYKŁAD ZMIAN LOKATORSKICH

nr	nazwa pomieszczenia	pow.	pow. podł.
1	przedpokój	3,05 m ²	
2	salon z aneksem kuchennym	34,89 m ²	
3	wc	1,74 m ²	
4	korytarz / antresola	6,45 m ²	
5	pokój	6,25 m ²	7,98 m ²
6	pokój	7,64 m ²	
7	łazienka	4,56 m ²	
SUMA:		64,58 m²	
T4	taras	6,49 m ²	
SUMA:		71,07 m²	

Powierzchnia lokalu według normy PN-ISO 9836:1997
UWAGA: Powierzchnie zostały podane na podstawie projektu
budowlanego i mogą ulec nieznaczny zmianom w projekcie wykonawczym

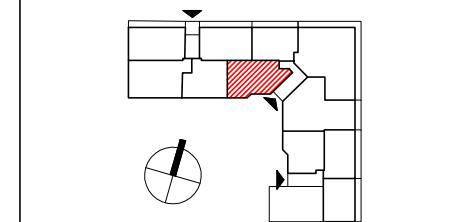
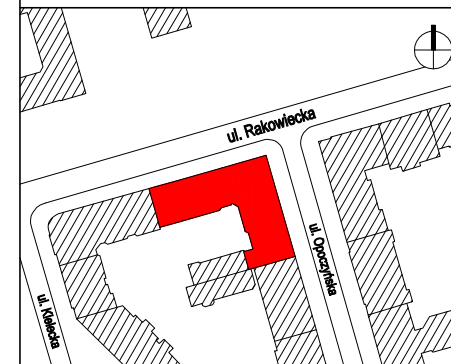
**MODEL PRZESTRZENNY LOKALU
(BEZ ZABUDOWY ANTRESOL):**



PRZESTRZEŃ DWUPOZIOMOWA - wysokość od 4,40 do 5,50 m



RAKOWIECKA 45



KLATKA NR 2

LOKAL NR 5 - IV PIĘTRO

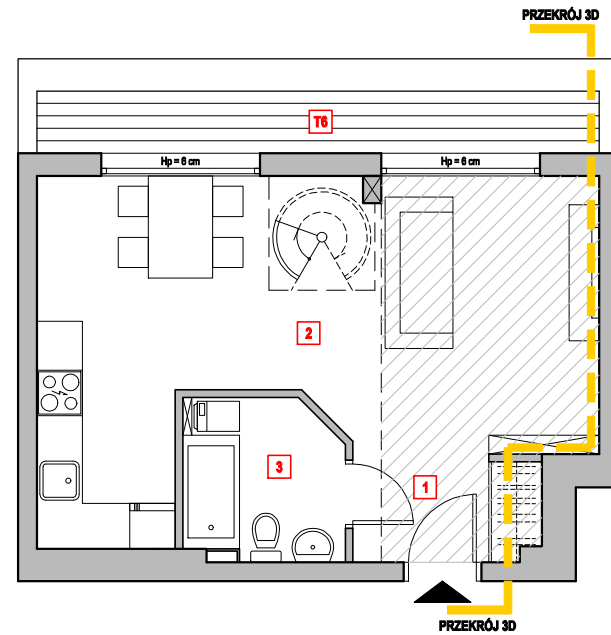
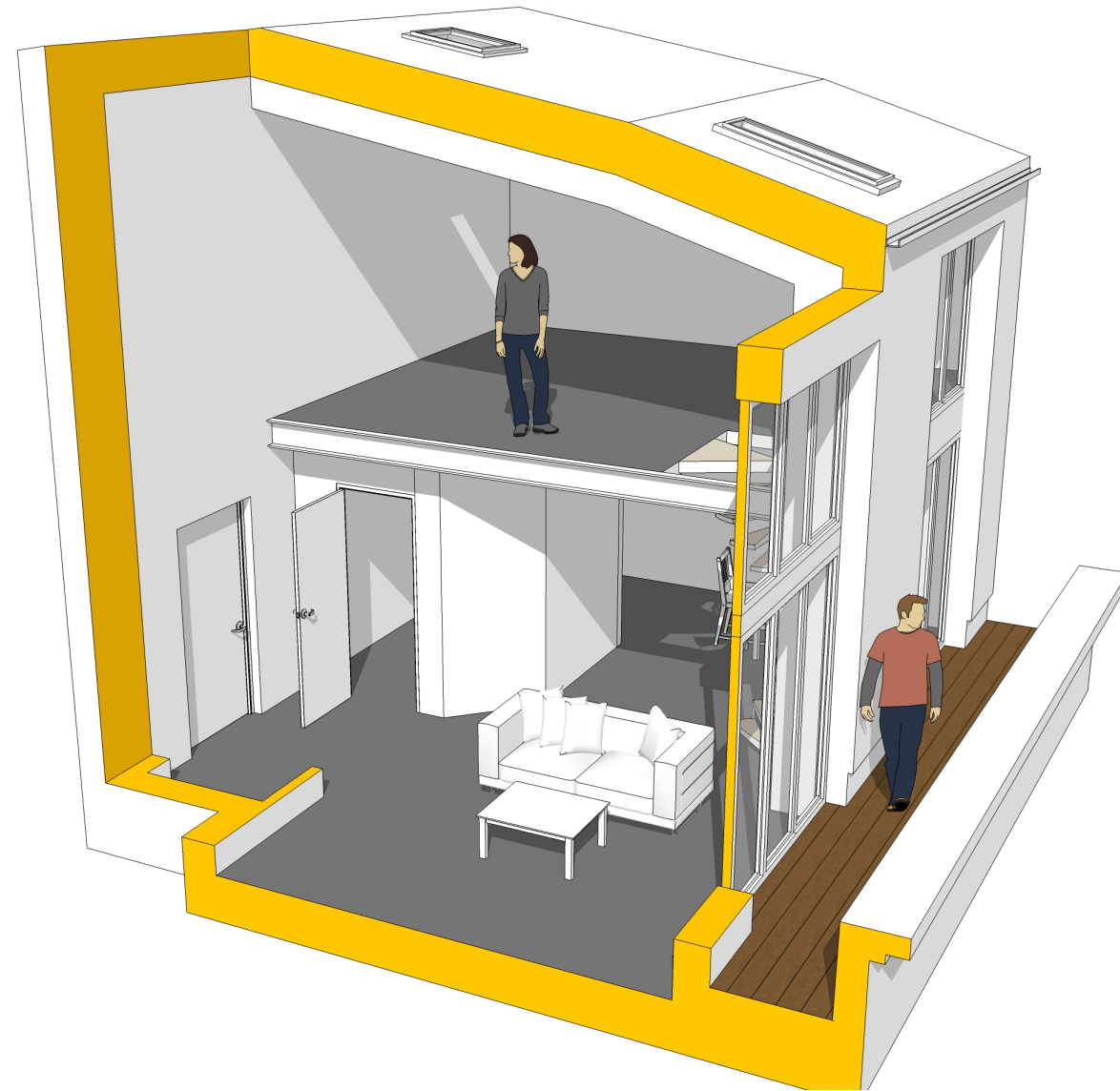
PRZYKŁAD ZMIAN LOKATORSKICH

nr	nazwa pomieszczenia	pow.	pow. podł.
1	przedpokój	4,86 m ²	
2	salon z aneksem kuchennym	35,52 m ²	
3	łazienka	3,37 m ²	
4	korytarz / antresola	2,90 m ²	
5	pokój	8,63 m ²	8,74 m ²
6	pokój	8,06 m ²	
7	łazienka	3,27 m ²	
SUMA:		66,81 m²	

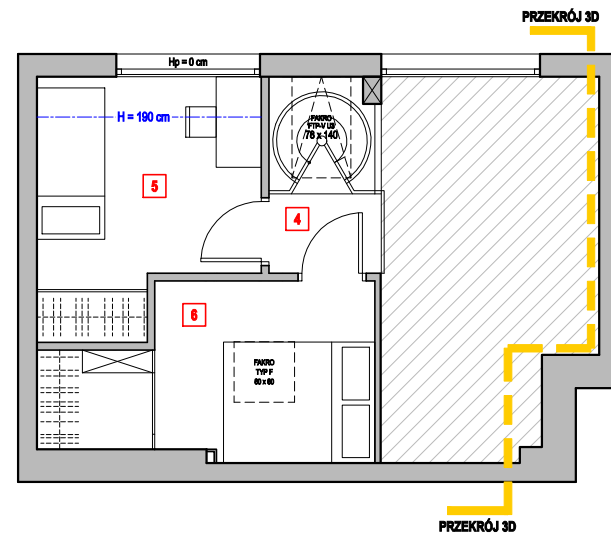
Powierzchnia lokalu według normy PN-ISO 9836:1997

UWAGA: Powierzchnie zostały podane na podstawie projektu budowlanego i mogą ulec nieznaczny zmianom w projekcie wykonawczym

**MODEL PRZESTRZENNY LOKALU
(BEZ ZABUDOWY ANTRESOL):**



← POZIOM DOLNY

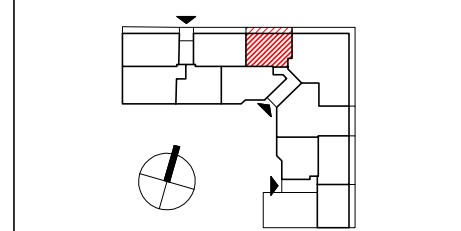
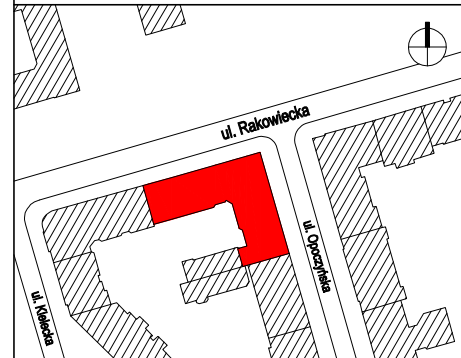


← POZIOM ANTRESOLI

PRZESTRZEŃ DWUPOZIOMOWA - wysokość od 4,40 do 5,50 m



RAKOWIECKA 45



KLATKA NR 2

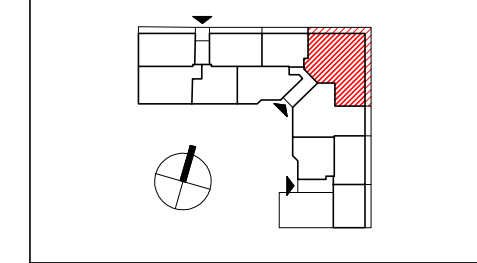
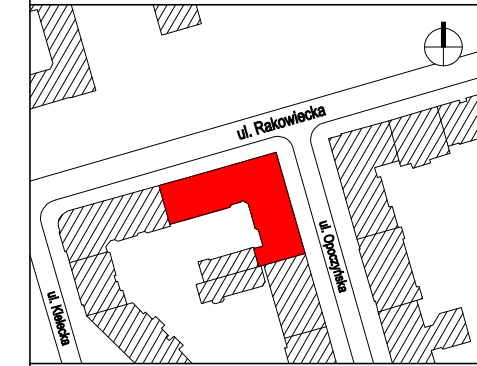
LOKAL NR 6 - IV PIĘTRO

PRZYKŁAD ZMIAN LOKATORSKICH

nr	nazwa pomieszczenia	pow.	pow. podł.
1	przedpokój	3,20 m ²	
2	salon z aneksem kuchennym	27,90 m ²	
3	łazienka	4,35 m ²	
4	korytarz / antresola	1,55 m ²	
5	pokój	7,42 m ²	9,00 m ²
6	pokój	8,83 m ²	
SUMA:		53,25 m²	
T6	taras	5,96 m ²	
SUMA:		59,21 m²	

Powierzchnia lokalu według normy PN-ISO 9836:1997
UWAGA: Powierzchnie zostały podane na podstawie projektu
budowlanego i mogą ulec nieznaczny zmianom w projekcie wykonawczym

RAKOWIECKA 45



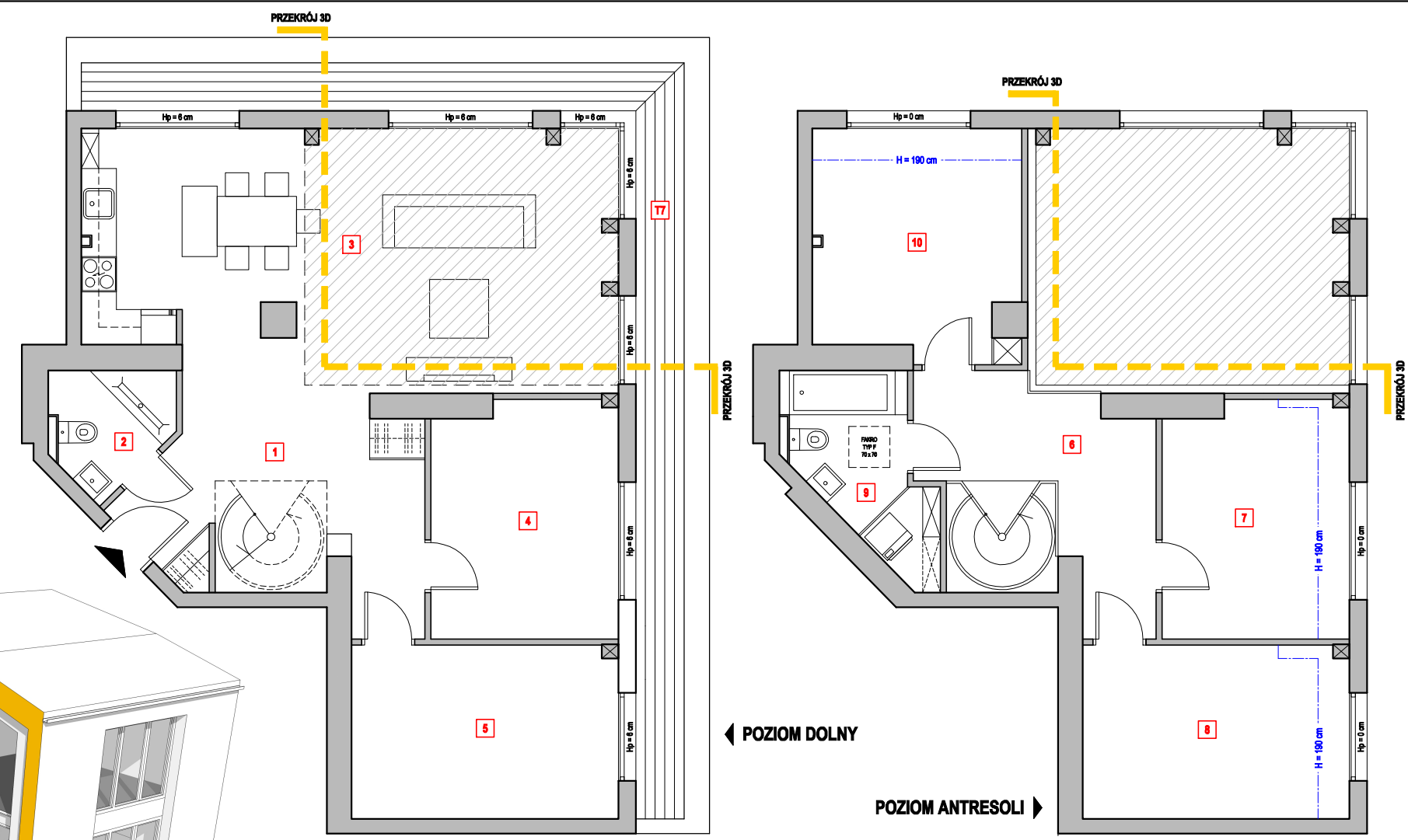
KLATKA NR 2

LOKAL NR 7 - IV PIĘTRO

PRZYKŁAD ZMIAN LOKATORSKICH

nr	nazwa pomieszczenia	pow.	pow. podł.
1	hol z korytarzem	15,73 m ²	
2	łazienka	3,68 m ²	
3	salon z aneksem kuchennym	38,91 m ²	
4	pokój	12,80 m ²	
5	pokój	13,26 m ²	
6	korytarz / antresola	10,35 m ²	
7	pokój	10,36 m ²	12,60 m ²
8	pokój	11,59 m ²	13,26 m ²
9	łazienka	6,40 m ²	
10	pokój	11,39 m ²	13,28 m ²
SUMA:		134,27 m²	
T7	taras	17,92 m ²	
SUMA:		152,19 m²	

Powierzchnia lokalu według normy PN-ISO 9836:1997
UWAGA: Powierzchnie zostały podane na podstawie projektu budowlanego i mogą ulec nieznacznym zmianom w projekcie wykonawczym

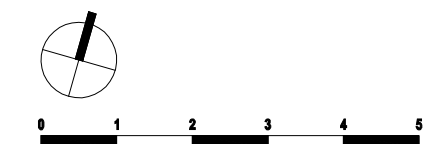


← POZIOM DOLNY

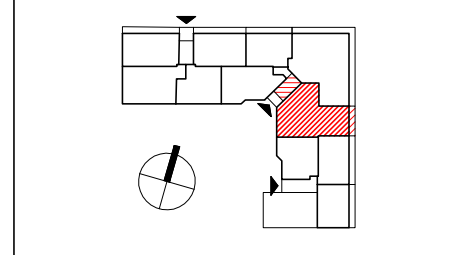
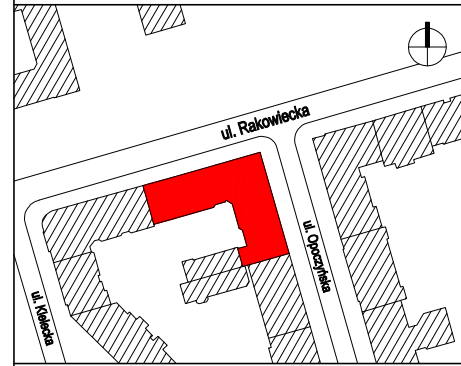
POZIOM ANTRESOLI →

PRZESTRZEŃ DWUPOZIOMOWA - wysokość od 4,40 do 5,50 m

**MODEL PRZESTRZENNY LOKALU
(BEZ ZABUDOWY ANTRESOL):**



RAKOWIECKA 45

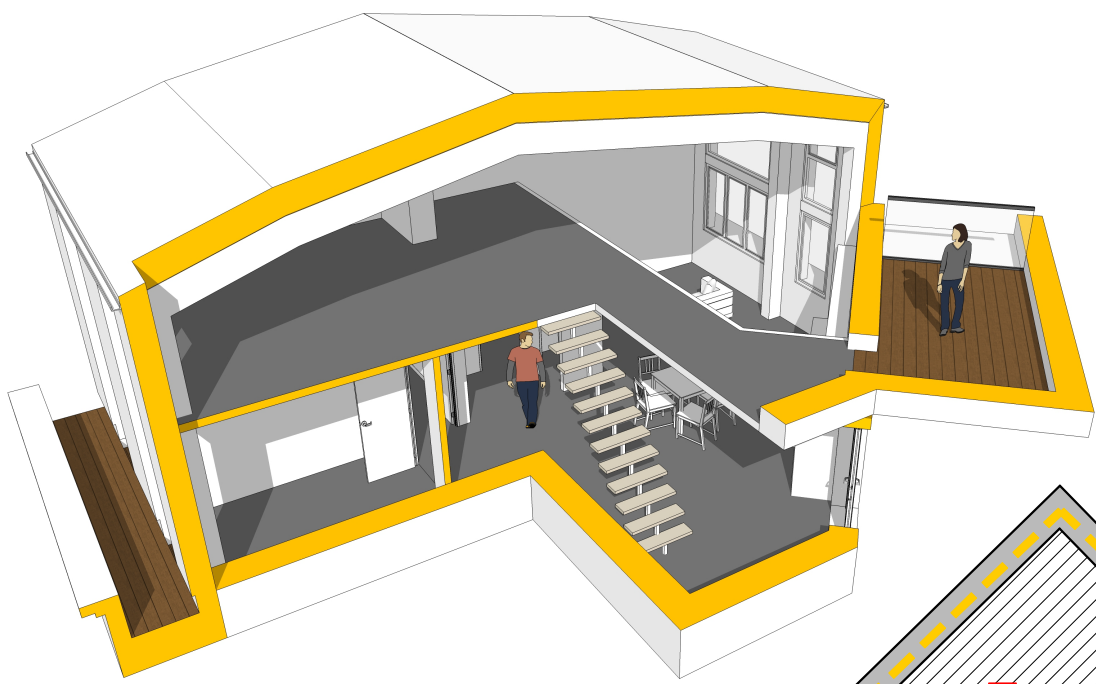


KLATKA NR 2
LOKAL NR 8 - IV PIĘTRO

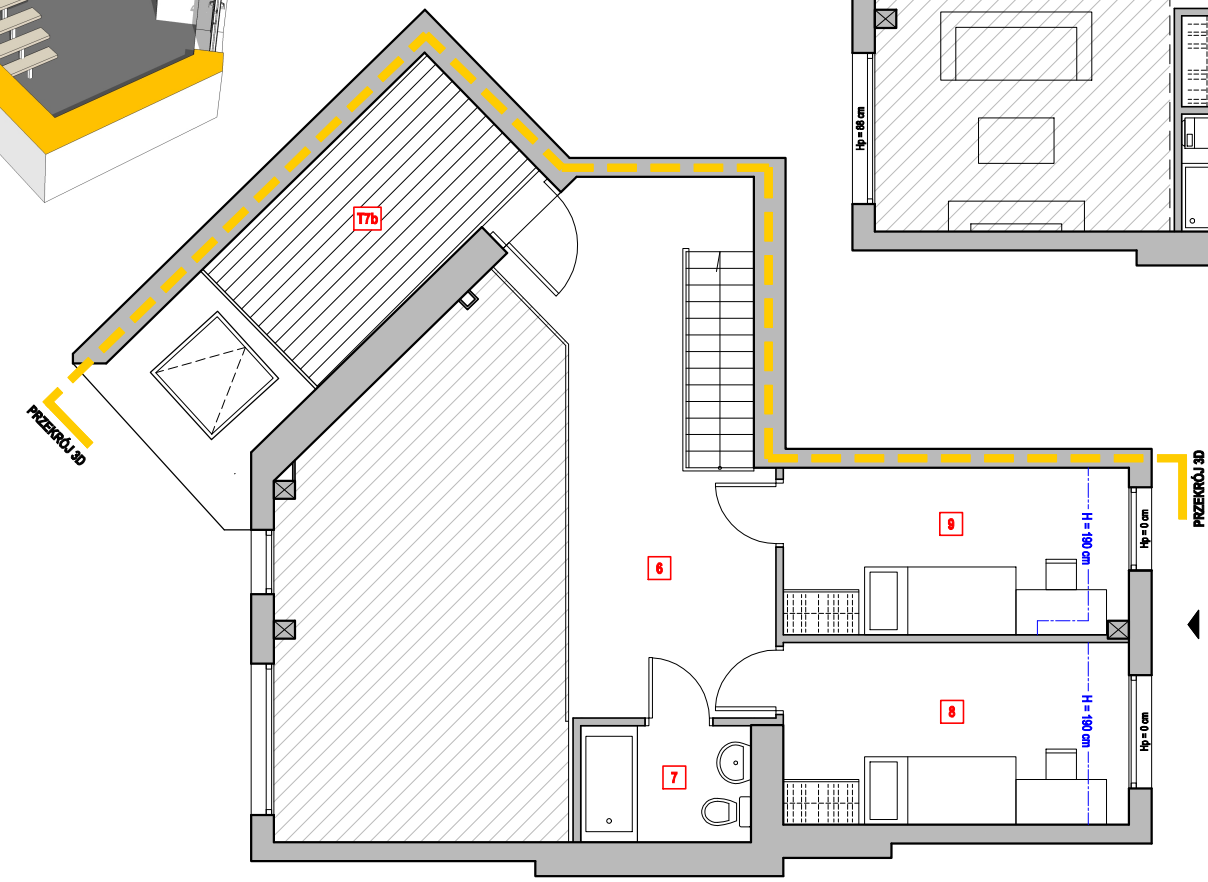
PRZYKŁAD ZMIAN LOKATORSKICH

nr	nazwa pomieszczenia	pow.	pow. podł.
1	hol z korytarzem	19,92 m ²	
2	salon z aneksem kuchennym	25,73 m ²	
3	łazienka	3,48 m ²	
4	pokój	12,07 m ²	
5	gabinet	6,52 m ²	
6	korytarz / antresola	16,94 m ²	
7	łazienka	3,46 m ²	
8	pokój	9,62 m ²	10,90 m ²
9	pokój	8,72 m ²	9,97 m ²
SUMA:		106,46 m²	
T8a	taras	3,77 m ²	
T8b	taras	8,78 m ²	
SUMA:		119,01 m²	

Powierzchnia lokalu według normy PN-ISO 9836:1997
UWAGA: Powierzchnie zostały podane na podstawie projektu budowlanego i mogą ulec nieznaczny zmianom w projekcie wykonawczym

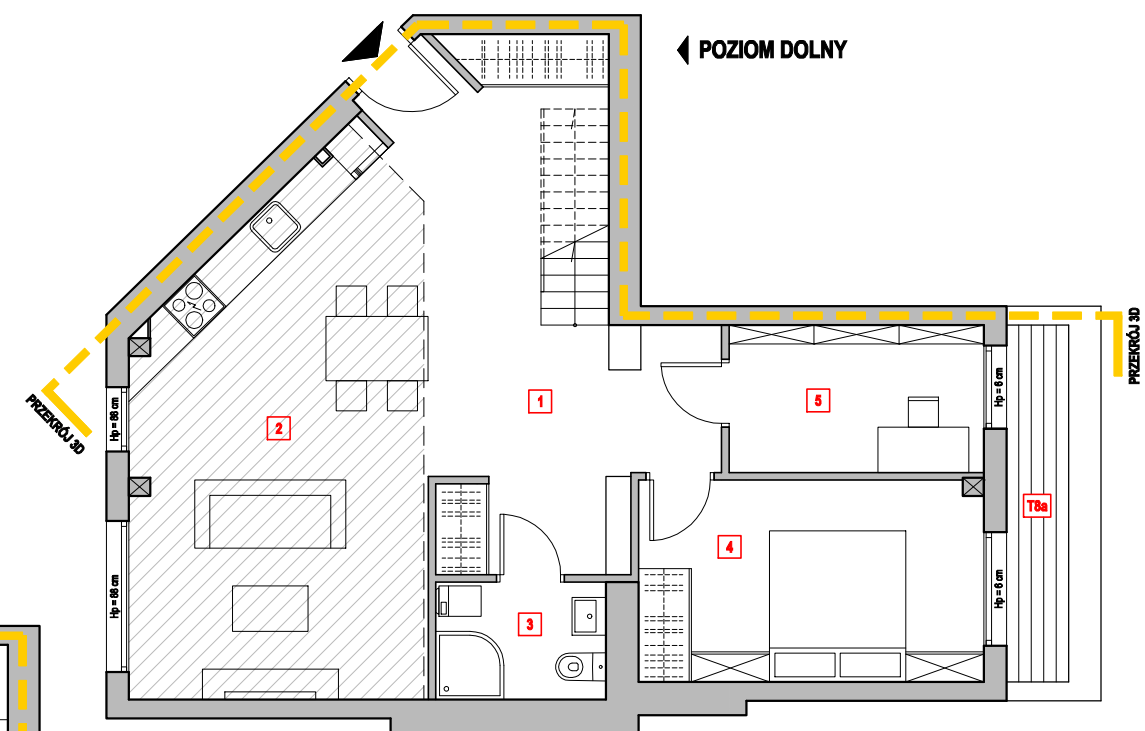


MODEL PRZESTRZENNY LOKALU
(BEZ ZABUDOWY ANTRESOLI):

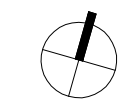


← POZIOM ANTRESOLI

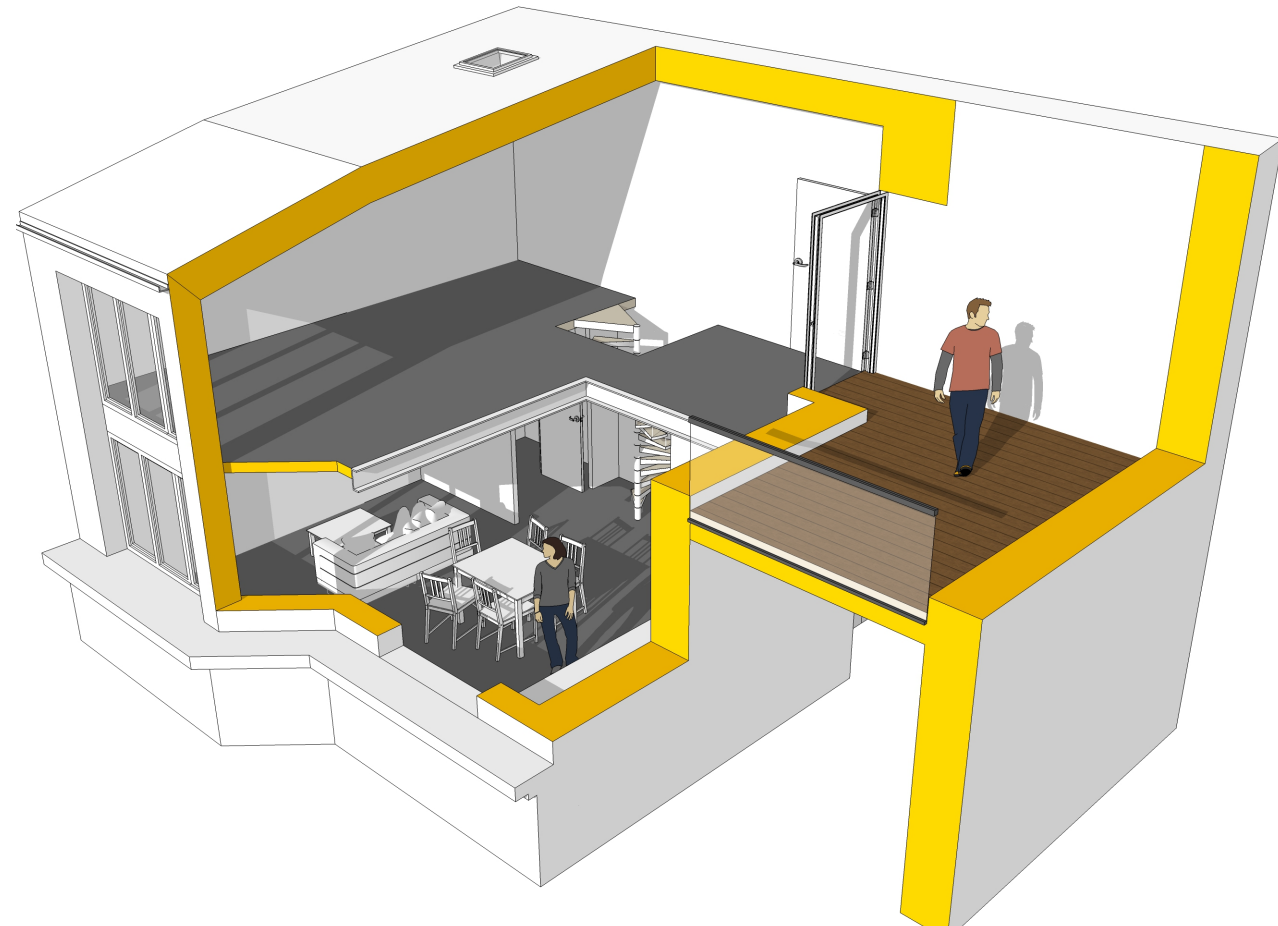
PRZESTRZEŃ DWUPOZIOMOWA - wysokość od 4,40 do 5,20 m



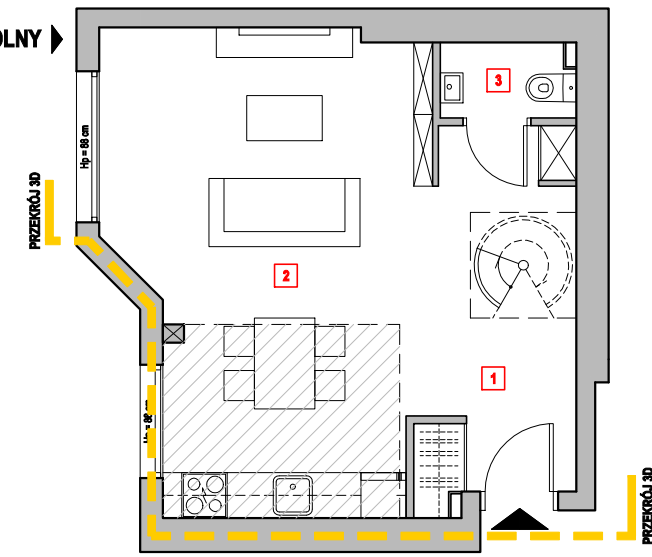
← POZIOM DOLNY



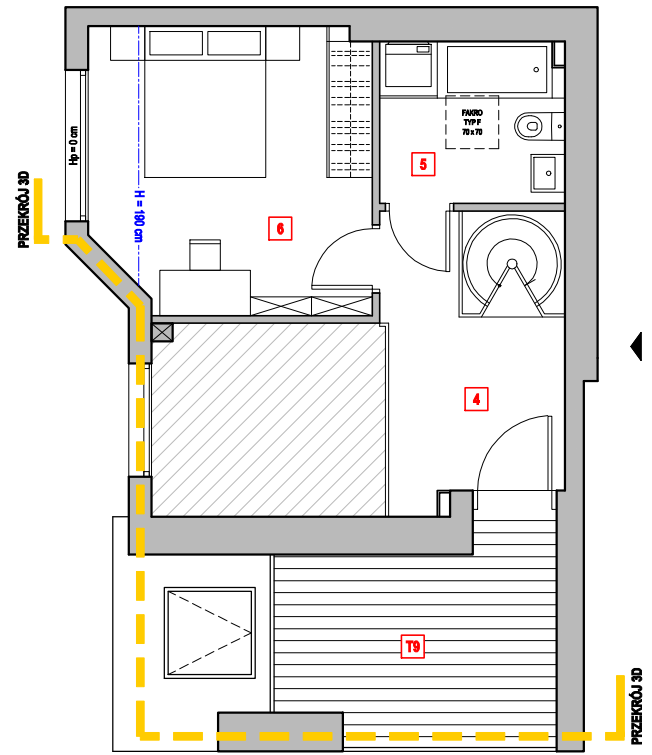
**MODEL PRZESTRZENNY LOKALU
(BEZ ZABUDOWY ANTRESOL):**



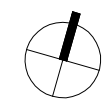
POZIOM DOLNY



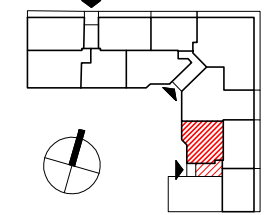
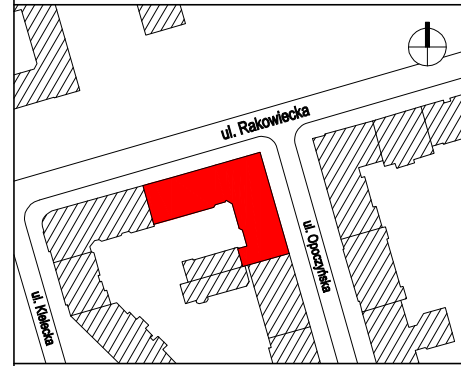
POZIOM ANTRESOLI



PRZESTRZEŃ DWUPOZIOMOWA - wysokość od 4,60 do 5,20 m



RAKOWIECKA 45



KLATKA NR 3

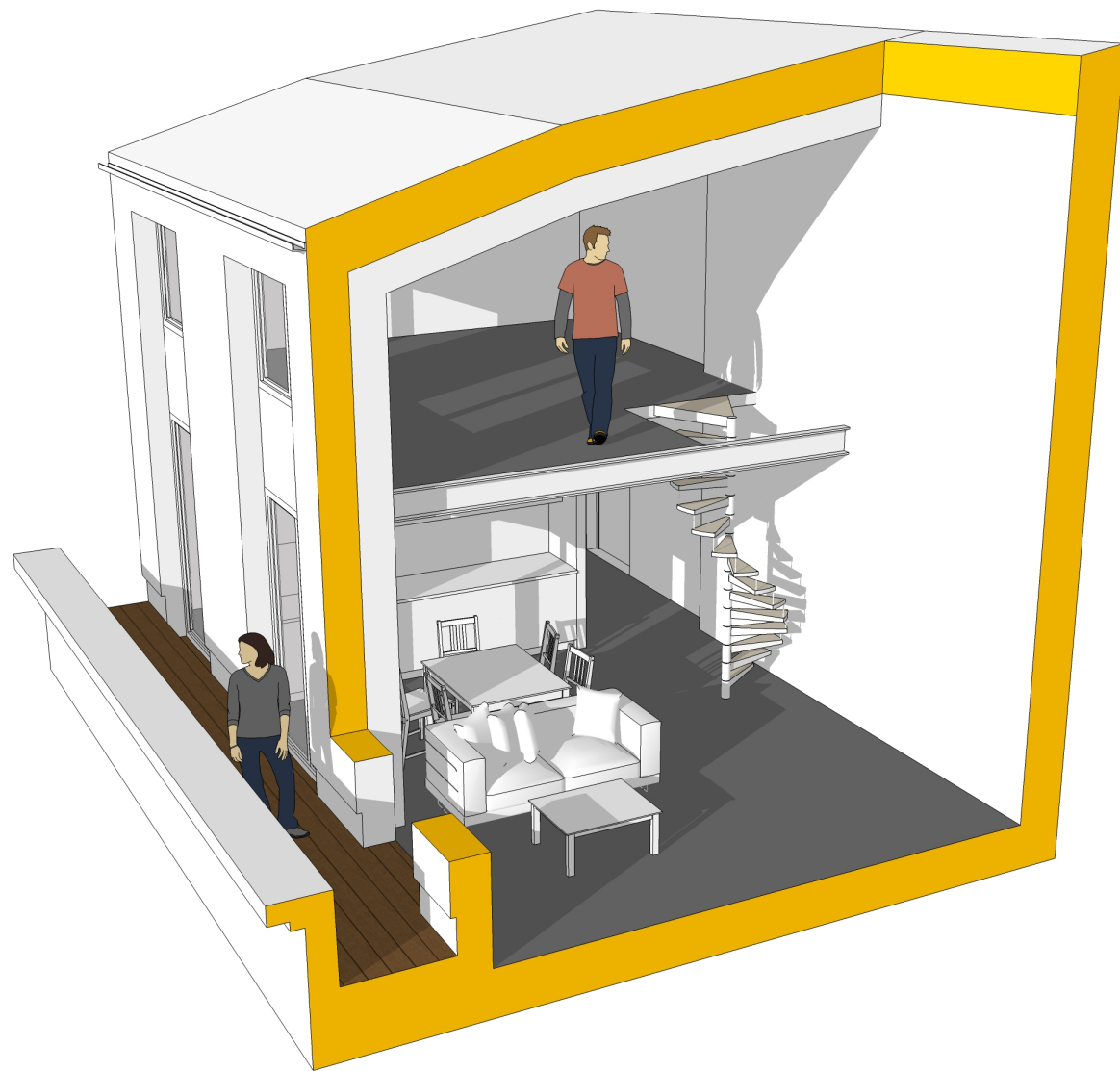
LOKAL NR 9 - IV PIĘTRO

PRZYKŁAD ZMIAN LOKATORSKICH

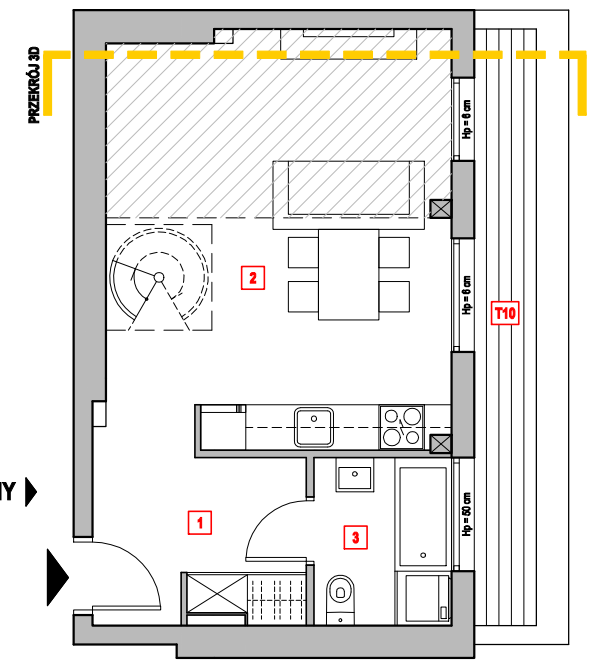
nr	nazwa pomieszczenia	pow.	pow. podł.
1	przedpokój	4,90 m ²	
2	salon z aneksem kuchennym	29,43 m ²	
3	wc	1,74 m ²	
4	korytarz / antresola	6,99 m ²	
5	łazienka	5,19 m ²	
6	pokój	11,66 m ²	13,73 m ²
SUMA:		59,91 m²	
T9	taras	9,48 m ²	
SUMA:		69,39 m²	

Powierzchnia lokalu według normy PN-ISO 9836:1997
UWAGA: Powierzchnie zostały podane na podstawie projektu
budowlanego i mogą ulec nieznaczny zmianom w projekcie wykonawczym

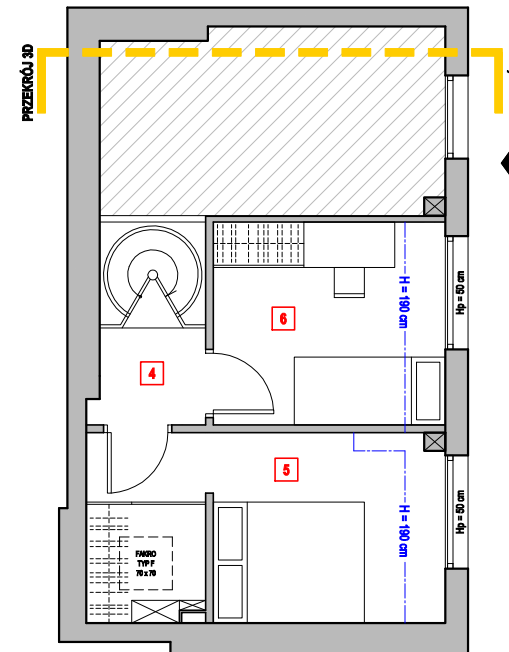
**MODEL PRZESTRZENNY LOKALU
(BEZ ZABUDOWY ANTRESOL):**



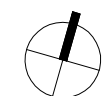
POZIOM DOLNY



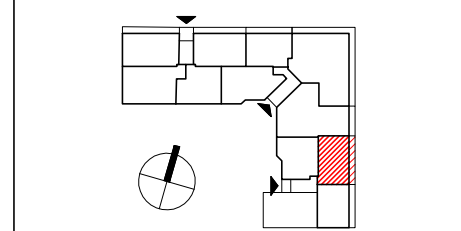
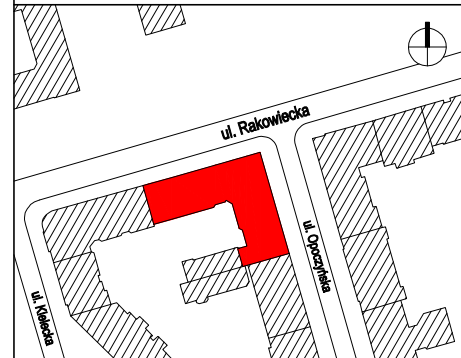
POZIOM ANTRESOLI



 PRZESTRZEŃ DWUPOZIOMOWA - wysokość od 4,40 do 5,50 m



RAKOWIECKA 45



KLATKA NR 3

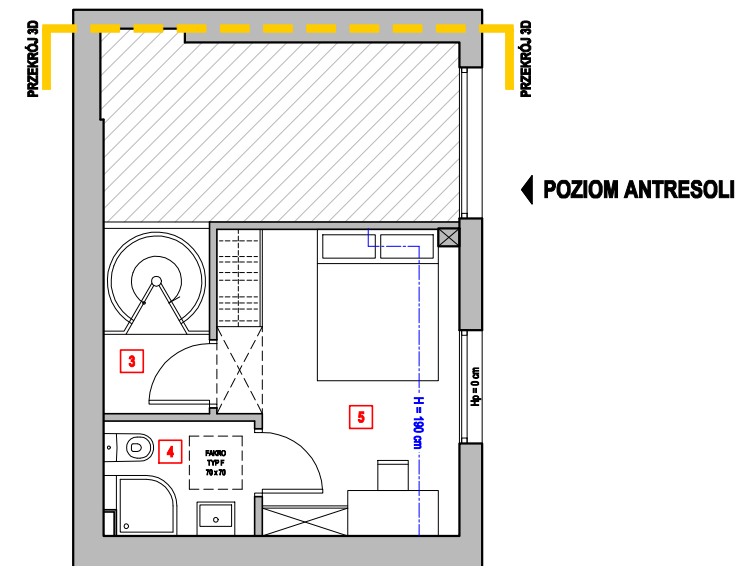
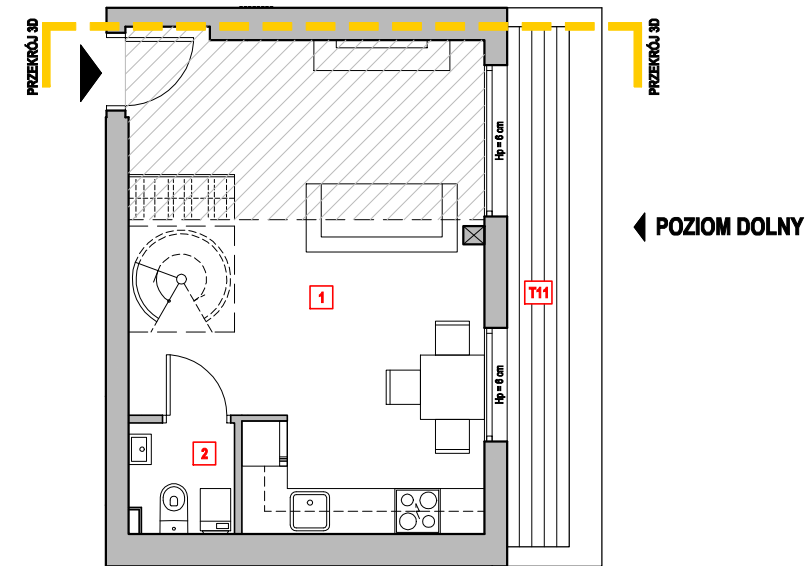
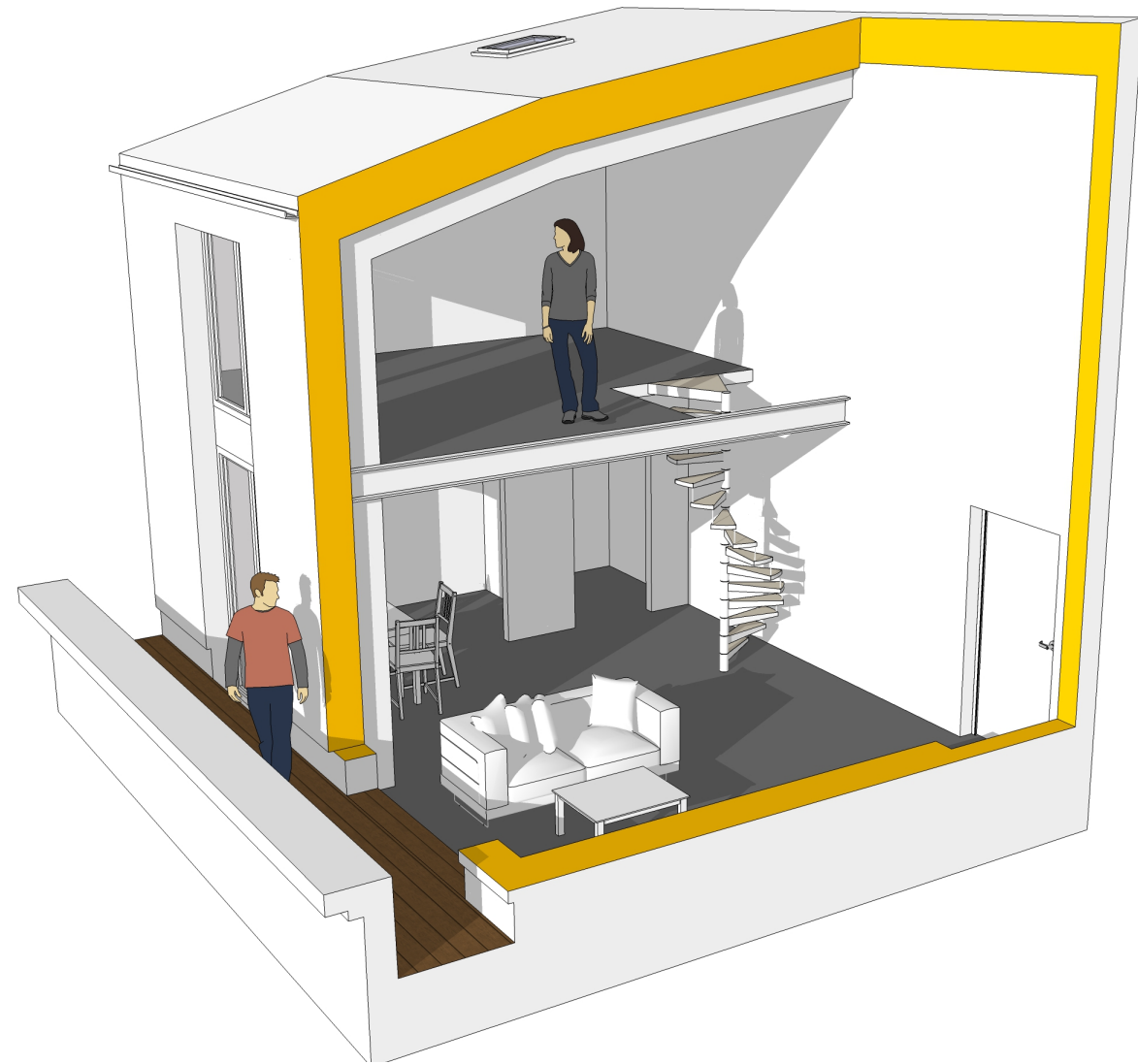
LOKAL NR 10 - IV PIĘTRO

PRZYKŁAD ZMIAN LOKATORSKICH

nr	nazwa pomieszczenia	pow.	pow. podł.
1	przedpokój	6,03 m ²	
2	salon z aneksem kuchennym	25,00 m ²	
3	łazienka	4,04 m ²	
4	korytarz / antresola	1,83 m ²	
5	pokój z garderobą	10,13 m ²	11,56 m ²
6	pokój	6,80 m ²	8,24 m ²
SUMA:		53,83 m²	
T10	taras	6,32 m ²	
SUMA:		60,15 m²	

Powierzchnia lokalu według normy PN-ISO 9836:1997
UWAGA: Powierzchnie zostały podane na podstawie projektu budowlanego i mogą ulec nieznacznym zmianom w projekcie wykonawczym

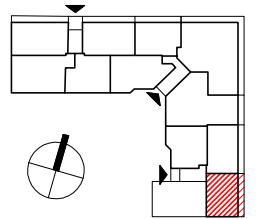
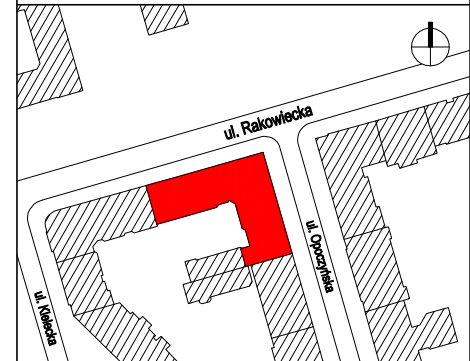
**MODEL PRZESTRZENNY LOKALU
(BEZ ZABUDOWY ANTRESOL):**



 PRZESTRZEŃ DWUPOZIOMOWA - wysokość od 4,40 do 5,50 m



RAKOWIECKA 45



KLATKA NR 3

LOKAL NR 11 - IV PIĘTRO

PRZYKŁAD ZMIAN LOKATORSKICH

nr	nazwa pomieszczenia	pow.	pow. podł.
1	salon z aneksem kuchennym	28,33 m ²	
2	wc	1,99 m ²	
3	korytarz / antresola	1,45 m ²	
4	łazienka	2,98 m ²	
5	pokój	9,69 m ²	11,94 m ²
SUMA:		44,44 m²	
T11	taras	5,51 m ²	
SUMA:		49,95 m²	

Powierzchnia lokalu według normy PN-ISO 9836:1997
UWAGA: Powierzchnie zostały podane na podstawie projektu
budowlanego i mogą ulec nieznaczny zmianom w projekcie wykonawczym

