

A BUDAPEST, XI. KELENHEGYI út. 44. SZÁM ALATTI 2 x 6 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ MŰSZAKI LEÍRÁSA

I. Az épület bemutatása

Az építési telek a XI. kerület Kelenhegyi út. 44. szám alatt található.
A telken 12 luxus lakást tartalmazó lakóépület, valamint hozzá tartozó teremgarázs épül meg.
A lakások két külön toronyban helyezkednek el. Az épületek nem takarják egymást, így a panoráma biztosított. Kiváló tájolás, délnyugati fekvés jellemzi valamennyi lakást.

Eddigi beruházásainkhoz hasonlóan igényes, magas szintű és minőségű otthonokat kínálunk megvételre.

II. Helyszín, környezet és infrastruktúra bemutatása

A budai lakóövezet egyik legmagasabb presztízsű környékén, a Gellérthegy déli oldalán, közvetlenül a világörökségi zóna alatt kínálunk eladásra változatos kialakítású luxuslakásokat.

A Kelenhegyi út csendes, kertvárosi hangulata és belvároshoz közeli, kiváló elhelyezkedése, hatalmas, összefüggő zöld területeivel és hegyvidéki levegőjével méltán kedvence az exkluzív életvitel híveinek és ideális a nyugodt, zavartalan, kiegyensúlyozott élethez.

A Gellérthegy a budai oldal egyik legnépszerűbb negyede a minőségi, exkluzív otthon keresők körében.

A környék az elmúlt években szinte teljesen megújult, azonban a számtalan új építésű projekt nem változtatta meg a városrész eredeti, kertvárosi jellegét, sőt csak tovább emelte színvonalát.

Régi villák, gyönyörű, csúcspanorámás közparkok jellemzik a beruházás közvetlen környezetét.

III. Milyen szerkezeti rendszerekből és anyagokból épül a ház?

Szerkezet/Falazat:

A tervezett társasház monolit pillérvázás, alul-felül síklemez födémmel. Alapozás cölöpökkel gyámolított lemezalap.

A külső térelhatároló tartófal:

- 30 cm vtg. üreges téгла (PTH Xt-Therm) az energetikai követelményeknek megfelelő külső alapvakolattal, 15 cm dryvit hőszigeteléssel + színvakolattal
- 25 cm vastag statikailag méretezett vasbeton falak 20 cm dryvit hőszigeteléssel

A válaszfalak 10 cm vastag falazott Porotherm válaszfalak.

Lakáselválasztó falak: Porotherm 30 AKKU Z 30 cm vastag hanggátló téglafal.

Lakás és folyosó elválasztó falak: Porotherm 30 AKKU Z 30 cm vastag hanggátló téglafal.

Liftakna fala: 20 cm vastag monolit vasbetonfal

Födém szerkezet: Az épület összes födémje monolit vasbetonból készül. A mennyezeti fűtő-hűtő csőrendszer és a mesterséges szellőzés csövei a vasbetonfödémbe van elhelyezve.

Lépcső szerkezet előre gyártott vasbetonlépcső.

Közös területek burkolása:

A teremgarázs, a parkoló helyei és tárolói műgyanta padlóburkolatúak.

A lépcsőház kerámia lapburkolatot kap a hozzá tartozó lábazat kialakítással.

A teraszokat üveggörköléssel zárjuk le.

A homlokzati felületek nagy része ragasztott kőfurnér burkolatot kap.

A teremgarázs az utcáról rámpával közelíthető meg, mely fűthető funkcióval lesz kiépítve. A teremgarázsban az autók részére kényelmes parkolóhelyeket és elektromos töltőcsatlakozást biztosítunk.

Mindkét toronyban KONE gyártmányú felvonó kerül beépítésre programozható vezérléssel.

GÉPÉSZET:**Központi fűtés-hűtés:**

Lakásokon belül a szobákban és nappalikban mennyezet fűtés ill. hűtést szerelünk, melynek paneljei a vasbeton födém alsó síkjára födém betonozásakor elhelyezésre kerül.

A fürdőszobák elektromos törölköző szárítót kapnak.

A fűtő 40/35°C ill. hűtő 16/19°C-os vizet osztott levegő - víz hőszivattyús készülékkel biztosítjuk.

A 4 db PANASONIC AQUAREA WH-UX16FE8 osztott levegő-víz hőszivattyús kültéri egység a -1. szint mellett angol aknában kerül elhelyezésre, amely 4 db AQUARFA WH-SXC16719E8 beltéri egység segítségével és 1000 literes puffertárolóval biztosítja a leírt fűtő ill. hűtővizet, ill. hőcserélőn keresztül a melegvizet.

Melegvíz:

A melegvizet 2 db 1000 literes puffer tárolóval biztosítjuk hőcserélőn át. A melegvíz előállítását 4 db PANASONIC AQUAREA WH-UX16FE8 osztott levegő-víz hőszivattyús kültéri egység biztosítja AQUAREA WH-SXC16F9E8 beltéri hőcserélő egységgel 1000 literes pufferrel.

A berendezés egy beépített cirkulációs szivattyú segítségével megoldja a lakásokban elhelyezésre kerülő vizes berendezések használati melegvizének cirkuláltatását, így biztosítva a csaptelep megnyitása esetén azonnal rendelkezésre álló melegvizet. A használati hideg- és melegvíz fogyasztás mérésére lakásonkénti vízmérők kerülnek kiépítésre, melyek a lakásokon kívül, a liftelőterekben az erre külön kialakított szekrényben kerültek elhelyezésre.

Az energiát levegő-levegő központi hőszivattyús rendszer biztosítja. Lakásokban mennyezeti hűtés/fűtés lesz, szobánkénti szabályozási lehetőséggel.

Villamos hálózat:

A lakások elektromos ellátása 3x20A.

Kert:

A 2340 m²-es telekkertet kertépítő által készített tervek alapján igényesen parkosítva, kiépített automata locsolóberendezéssel adjuk át.

A terület északkeleti irányból a Kelenhegyi út által határolt: gyalogos és gépjárművel ebből az irányból közelíthető meg. A felső épülettömb gyalogos bejárata északi oldalon található, innen térkő burkolatú, majd járórács vezet körbe a lenti épület bejáratához, mely a két épületet összekötő nyaktagnál helyezkedik el. A telek szintkülönbségei miatt ezen járdát több lépcsővel alakítjuk ki.

A felső épület terepszinthez csatlakozó lakásához burkolt teraszokon keresztül megközelíthető, földemen kialakított magánkert részek tartoznak. Ezen magánkertet 50 cm termőrétégvastagságú földfeltöltéssel, intenzív zöldtetőként alakítjuk ki. A két épülettömböt összekötő bejárati nyaktagon ugyanilyen kialakítással szintén zöldtető található.

Az épületegyüttest körbevevő zöldfelület a terepadottságok következtében több helyen rézsúkkal kerül rendezésre, mely esetekben alacsony cserjékből és évelőkből álló talajtakaró növényfoltokat telepítünk. A meglévő faállományt a KÉSZ előírásait is figyelembe véve újabb lombhullató fák ültetésével egészítjük ki.

Mindkét épületrész zárófödémén további intenzív zöldtetőket terveztünk, melyek termőrétég vastagsága 50 cm. Ezen vastagságot szögtámfallal való kiemeléssel érjük el. A tervezett épületegyüttes környezetében alacsony cserjéket, talajtakarókat, évelőket és díszfüveket telepítünk, ligetesen elszórt fákkal kiegészítve. Az újonnan létesülő zöldfelületeken továbbá gyepesítést tervezünk. Az emeleti zöldtetők növényzetét tágtűrűsű évelők, alacsony cserjék és díszfüvek alkotják.

IV. A lakások belső kialakítása:

A vételár tartalmazza az esetleges belső építészeti átalakítási munka konzultációját és egyszeri tervezési díját .

Nyílászárók:

- Belső nyílászárók: furnér felületű, furatolt forgácslap betéttel, teli kivitelben, választható színekben – egyéb kivitel nem része az alap kínálatnak
- Homlokzati nyílászárók: Korszerű, hőszigetelt alumínium-fa nyílászárók
- Lakásbejárati nyílászárók: több ponton záródó, kiemelés gátlóval, hang és tűz gátló tulajdonsággal rendelkező MABISZ által minősített ajtó

Burkolatok:

- Szobákban: szalagparketta szegélyléccel, többféle választható fa fajtában és színekben is (Edelholz)
- Fürdőszoba: kerámiapadló- és csempeburkolat választható színekben, burkolatmagasság: 2,00 m, illetve csempemérettől függően egész csempére kialakítva (Atlas Concorde). A dekorcsempék, dekorcsíkok, mozaikok egyéb csempe kiegészítő(k), és/vagy dekor elem(ek) nem része az alap kínálatnak. 60x120 cm-es méretig minősül alapnak.
- WC: kerámiapadló- és csempeburkolat, burkolatmagasság, 2,00 m, illetve csempemérettől függően egész csempére kialakítva (Atlas Concorde). A dekorcsempék, dekorcsíkok, mozaikok egyéb csempe kiegészítő(k), és/vagy dekor elem(ek) nem része az alap kínálatnak.
- Konyha: kerámiapadló, lábazattal és csempeburkolat választható színekben, burkolatmagasság: 60 cm a konyhapultnál, az alsó és felső elemek között (Atlas Concorde). A dekorcsempék, dekorcsíkok, mozaikok egyéb csempe kiegészítő(k), és/vagy dekor elem(ek) nem része az alap kínálatnak.
- Előtér: helyenként kerámiapadló-burkolat kerámialábazattal, helyenként szalagparketta – **Eladó által megjelölve** – (Atlas Concorde). A dekorcsempék, dekorcsíkok, mozaikok egyéb csempe kiegészítő(k), és/vagy dekor elem(ek) nem része az alap kínálatnak vagy Edelholz szalagparketta szegélyléccel, többféle választható fa fajtában és színekben.
- Erkély, terasz, loggia: fagyálló lapburkolat, lábazattal.

Szaniterek, szerelvények:

- Mosdó: Villeroy & Boch Subway mosdó, Villeroy & Boch Subway alsószekrényel
- Mosdó csaptelep: króm színű, Hansgrohe
- Kád: Villeroy & Boch Loop & Friends akryl kád + kádláb + lefolyó (minden egyéb kádkiegészítő nem része az alapkínálatnak)
- Kád csaptelep: Hansgrohe kádcsaptelep + Hansgrohe zuhanyszett
- Zuhany: épített zuhany Vevő által kiválasztott hidegburkolatból + Geberit vagy azzal egyenértékű vonalmenti folyóka
- Zuhany-csaptelep: króm színű, Hansgrohe
- WC: fehér színű, Geberit Duofix szerelőelem + Geberit Duofresh modul + Geberit Sigma 20 nyomólap Villeroy & Boch Architektura kombipack WC (ülőkével)
- Konyhai csaptelep: Hansgrohe típusú csaptelep
- Konyhabútor: egyedi gyártású, magassfényű v. matt felületű komplett konyhabútor (alsó-felső elemekkel), választható frontszínnel és munkapult színnel valamint Miele típusú beépíthető konyhagépekkel (hűtő, főzőlap, sütő, páraelszívó, mosogatógép, mikrohullámú sütő)

A falak felületképzése: fehér, diszperziós falfestés

A lakásokban, helyiségenként külön-külön szabályozható saját mennyezethűtő – fűtő rendszer van kialakítva, a fürdőszobában padlófűtéssel. A mennyezet hűtő – fűtő rendszer, sugárzó rendszer, amely fizikájának köszönhetően a fűtési és hűtési energiát sokkal hatékonyabb módon közvetíti, mint a hagyományos konvekciós rendszerek (radiátorok, fan-coil-ok, RVR-k). A helyiségekben a fűtési üzemben alacsonyabb, hűtéskor magasabb levegő hőmérséklet mellett, magasabb hőkomfortot biztosít, így képes akár 25% energiát is megtakarítani. Nem mellékes plusz előnye a rendszernek, hogy nem látunk a lakásban radiátorokat (kivétel a fürdőszobai törölközőszárítós radiátor), így ezekkel nem kell számolni a lakás bebútorozása során. A mennyezethűtő – fűtő rendszer levegő hőszivattyús működtetésű. A fürdőszoba és a WC helyiségeinek szellőzése elszívásos rendszerű. A helyiségekbe telepített egyedi elszívók a lakások többségében az épületben több helyen kialakított gépészeti aknába szerelt légcsatornába kötnek be. Az elhasznált levegőt szállító légcsatornák gyűjtőcsöves rendszerei juttatják a szabadba az elszívott levegőt. A ventilátorok mindegyike beépített visszacsapó szeleppel rendelkezik, amely meggátolja a helyiségek közötti légmozgást.

Elektromos szerelvények:

Szerelvények típusa: Gira vagy azzal egyenértékű szerelvények

Konnektorok elhelyezése:

20 m²-nél nagyobb szobákban: 6 db

20 m²-nél kisebb szobákban: 4 db

Konyha: 2 dupla, 1 szimpla a mosogatógéphez, tűzhelycsatlakozóhoz, 1 szimpla a hűtőnek, 1 szimpla a szagelszívónak

Fürdőszoba: 2 szimpla konnektor

Telefoncsatlakozó, illetve internet csatlakozó, a szobákba és a nappali szobába kerül kialakításra.

Kábeltelevíziós csatlakozáshoz szobánként 1 csatlakozó tartozik.

A házban video kaputelefon kerül kiépítésre, amely kétirányú kommunikációt biztosít a kapu és a hívott lakás között, beszélgetés után a kapu a lakásból nyitható.

Minden lakáshoz vásárolható saját parkolóhely, de igény szerint akár két férőhely is megvehető. A környezettudatosság kiemelt szempont volt a ház tervezésekor, így lakáshoz egy parkolóhelyen



elektromos töltési lehetőség áll rendelkezésre az elektromos autóval rendelkező tulajdonosok számára.

Egyéb kialakítások, megoldások:

- Biztonsági üvegezés a homlokzati nyílászárókban, 3 réteg üvegezés
- A külső nyílászárókon az árnyékolást zsalúzia biztosítja
- komplett riasztórendszer
- okosotthon (távolból vezérelhető fűtés, hűtés, világítás és a lakás árnyékolása)

Eladó a változtatás jogát fenntartja.

2024. február 27.