DOM NA SPRZEDAŻ

WARSZAWA, WAWER, AZALIOWA

Cena:	Powierzchnia:	Liczba pokoi:	:
4 800 000 zł	**487 m²**	**6**	

Ekskluzywny dom z dwoma tarasami otoczony zielenią



Numer oferty	**34964538039**
Typ transakcji	**Sprzedaż**
Cena	**4 800 000 zł**
Powierzchnia	**487 m²**
Cena za m²	**9 848 zł zł / m²**
Liczba pokoi	**6**

OPIS OFERTY

Oaza Spokoju: Wawer
Ten ekskluzywny dom ulokowany jest w najbardziej zielonej części Wawra, tuż przy granicy rezerwatu Króla Jana Sobieskiego.

Położony w głębokim zaciszu, z dala od szumu i pośpiechu metropolii, a jednocześnie zapewniający znakomite połączenie z sercem Warszawy — ta architektoniczna perełka harmonijnie łączy współczesny design z niepowtarzalnym klimatem absolutnej ciszy i prywatności.

To propozycja stworzona dla koneserów, którzy poszukują równowagi: przestronności, bliskości natury i najwyższego komfortu życia w jednej z najbardziej kameralnych i niezakłóconych lokalizacji Wawra.

Architektura i Przestrzeń Wewnętrzna
Ta niebanalna architektura, o powierzchni 487,39 m², została oddana do użytku w 2006 roku. Nowoczesna, wyważona bryła o geometrycznych liniach została subtelnie wkomponowana w naturalny pejzaż. Sam dom usytuowany jest w zacisznym położeniu, z dala od jakichkolwiek ciągów komunikacyjnych, co gwarantuje nienaruszony spokój i najwyższy poziom prywatności. Do posesji wiedzie prywatna droga wewnętrzna, estetycznie wykończona kostką i zabezpieczona automatyczną bramą.

Wnętrza: Funkcjonalność i Światło
Wnętrze projektowano z myślą o maksymalnej wygodzie i intuicyjnej funkcjonalności. Pomieszczenia zachwycają przestronnością i doskonałym doświetleniem, uzyskanym dzięki imponującym przeszkleniom, które płynnie łączą dom z otaczającym go ogrodem. Stan techniczny jest wzorowy — budynek był regularnie konserwowany i utrzymywany z pedantyczną dbałością o każdy detal. Wysokość pomieszczeń, oscylująca między 270 a 280 cm, potęguje wrażenie swobody.

Serce parteru stanowi 64-metrowy salon z centralnie umiejscowionym kominkiem oraz bezpośrednim wyjściem na taras. Ta strefa w naturalny sposób sprzyja relaksowi i wspólnemu celebrowaniu chwil, będąc jednocześnie w bezpośrednim kontakcie z zielenią.
Na tym poziomie zaplanowano również:
- Przeszklony gabinet, idealny do pracy wymagającej skupienia.
- Wysmakowaną kuchnię z dużą wyspą w centralnym jej punkcie.
- Zabudowa wykonana na zamówienie, łączy szlachetny fornir dębowy, lakier na wysoki połysk i blaty z konglomeratu kwarcowo-granitowego.
- Wygodną dużą garderobę na okrycia wierzchnie.
- Samodzielny pokój gościnny z własną łazienką, zapewniający komfort i niezależność odwiedzającym.

Piętro i Strefa Relaksu
Na piętrze znajdują się trzy przestronne sypialnie, dwie łazienki i duży hol z wyjściem na dwa tarasy .
Jedna z sypialni ma wyodrębnioną garderobę z łazienką.

Prawdziwym atutem są dwa tarasy dachowe o łącznej powierzchni blisko 145 m² (92,5m² i 52,6m²), które stanowią wyjątkową, prywatną przestrzeń do wypoczynku, medytacji i obcowania z naturą pod gołym niebem. W przyziemiu zaprojektowano elastyczną przestrzeń, która może zostać zaadaptowana na domową siłownię, luksusową strefę rekreacyjną (np. pokój telewizyjny) lub klub.
Dla podniesienia komfortu, w łazienkach i kuchni zastosowano ogrzewanie podłogowe.

Działka i Otoczenie: Luksus Bliskości Natury
Dom jest osadzony na działce o powierzchni 840,3 m², przy czym dojazd do posesji stanowi dodatkowa działka o wielkości 460 m2 i jest rozwiązaniem sprzyjającym prywatności. Ogród, zaprojektowany z pietyzmem przez architekta krajobrazu, stanowi prawdziwą ozdobę i zachwyca bogactwem gatunkowym — rosną tu dorodne świerki, akacje i dęby. Gęste żywopłoty z cisów tworzą naturalną barierę dyskrecji oraz dają przyjemny, kojący cień w upalne dni.
Z serca parteru, czyli salonu, prowadzą dwa wyjścia na ogród o ekspozycji południowo-wschodniej i południowo-zachodniej. Teren ten otacza dom bujną zielenią, dając właścicielom głębokie poczucie odosobnienia i wyciszenia. Ogrodzenie, będące połączeniem solidnego muru i stali, harmonijnie współgra z nowoczesną architekturą budynku.
Do dyspozycji są dwa komfortowe miejsca garażowe w bryle budynku oraz dodatkowe, naziemne stanowisko postojowe na terenie posesji.

Kameralna Lokalizacja i Infrastruktura
Okolica charakteryzuje się spokojną, niską zabudową jednorodzinną i oferuje idealne warunki do codziennego życia w pełnym kontakcie z naturą. Zaledwie kilka minut spacerem dzieli nieruchomość od Rezerwatu im. Króla Jana Sobieskiego, który jest idealnym miejscem na długie ścieżki spacerowe i rowerowe. W sąsiedztwie znajduje się również urokliwe, niewielkie jezioro oraz tereny rekreacyjne, doskonałe na rodzinne wyprawy.
Mimo poczucia odosobnienia, pełna infrastruktura miejska jest w zasięgu ręki. W bliskiej okolicy dostępne są prestiżowe placówki, w tym szkoła podstawowa im. Sióstr Felicjanek (przy ul. Azaliowej), placówki edukacyjne dla najmłodszych (przedszkola nr 224 i 264) oraz żłobek publiczny.
Aktywny wypoczynek zapewniają liczne obiekty rekreacyjne w odległości kilku minut jazdy: klub tenisowy, siłownia i basen, a także bogata oferta sklepów, restauracji i punktów usługowych.
Dojazd do Centrum Handlowego Promenada zajmuje około 10 minut. Bliskość sklepów sieciowych (m.in. Kaufland, Lidl, Biedronka, Lewiatan) gwarantuje wygodę codziennych zakupów. Komunikacja z centrum Warszawy jest wyjątkowo sprawna, dzięki pobliskim przystankom autobusowym oraz stacji Szybkiej Kolei Miejskiej (SKM), skąd podróż do Śródmieścia zajmuje komfortowe 20 minut.

Konstrukcja i Materiały Wykończeniowe
Dom wzniesiono na solidnej konstrukcji z betonu i pustaka ściennego typu Max 220, ze stropami Fert. Elewacja jest świadectwem dbałości o detale, łącząc szlachetny kamień naturalny, betonową cegłę i ciepłe akcenty drewniane. Szczególną uwagę zwraca okładzina z piaskowca, która podkreśla dostojność bryły i nadaje jej niepowtarzalny, luksusowy charakter.

Standard Wykończenia Wnętrz
Wnętrza wykończono z konsekwencją i dbałością o najwyższy standard. Na podłogach ułożono klasyczny parkiet dębowy i elegancki gres, a schody stanowiące centralny element komunikacyjny wykonano z litego drewna dębowego. Spójność stylistyczną podkreślają wewnętrzne drzwi marki Dana (fornir i szkło), podczas gdy zewnętrzne drzwi Deer zapewniają najwyższy poziom bezpieczeństwa. Drewniane okna wyposażono w szyby antywłamaniowe oraz zewnętrzne rolety, obsługiwane wygodnym systemem centralnego sterowania. Nowoczesny wizerunek budynku uzupełnia brama garażowa marki Wiśniowski.
W strefie łazienek zastosowano wysokiej klasy włoskie płytki Viva. W przyziemiu wylano trwałą i estetyczną posadzkę z żywicy. Dach jest płaski, z bezpośrednim wyjściem na wspomniane już dwa przestronne tarasy wypoczynkowe.
Bezpieczeństwo gwarantuje system alarmowy z pełnym monitoringiem. Komfort termiczny podnosi klimatyzacja zainstalowana w głównej sypialni, z przygotowaną instalacją do łatwego montażu w pozostałych pomieszczeniach.

Media i System Ogrzewania
Nieruchomość jest w pełni uzbrojona w niezbędne media miejskie: prąd, gaz i wodę. Dodatkowym udogodnieniem jest własna studnia na posesji, którą można wykorzystać do ekonomicznego i ekologicznego podlewania ogrodu. Ogrzewanie budynku oraz podgrzewanie ciepłej wody realizowane jest za pomocą wydajnego pieca gazowego.

Podsumowanie
To wyjątkowy ekskluzywny dom położony w jednej z najpiękniejszych i najbardziej zielonych części Wawra. Połączenie przestronnych wnętrz, prywatnego ogrodu i bliskości rezerwatu z jednoczesnym łatwym dostępem do kompletnej infrastruktury miejskiej czyni tę nieruchomość idealnym miejscem do życia dla najbardziej wymagających koneserów komfortu i spokoju.

Oasis of Tranquillity: Wawer
This exclusive residence is situated in the greenest part of Wawer, right at the edge of the King Jan Sobieski Nature Reserve.

Nestled in deep seclusion, far from the noise and rush of the city yet offering excellent connectivity to the heart of Warsaw, this architectural gem seamlessly blends contemporary design with an atmosphere of absolute quiet and privacy.
It is a proposal created for true connoisseurs who seek balance: spaciousness, proximity to nature, and the highest standard of living in one of Wawer's most intimate and undisturbed locations.

Architecture and Interior Layout
This remarkable property, offering 487.39 sqm of living space, was completed in 2006. Its modern, well-proportioned form with clean geometric lines has been subtly integrated into the natural surroundings. The house sits in a serene, private setting, far from traffic routes, ensuring complete peace and exceptional privacy. Access to the property is via a private internal road finished with paving stones and secured by an automatic gate.

Interiors: Functionality and Light
The interior was designed with maximum comfort and intuitive functionality in mind. Each room impresses with its spaciousness and abundant natural light, achieved through large-format glazing that creates a fluid connection between the home and its garden. The technical condition is exemplary, with meticulous maintenance carried out regularly. Ceiling heights of 270 to 280 cm enhance the overall sense of openness.

The heart of the ground floor is a 64 sqm living room with a centrally positioned fireplace and direct access to the terrace. This inviting area encourages relaxation and shared moments while remaining visually connected to the surrounding greenery.

This level also includes:
A glass-walled study, ideal for focused work.
A refined kitchen with a large central island.
The custom-made cabinetry combines noble oak veneer, high-gloss lacquer finishes, and quartz-granite composite countertops.
A spacious cloakroom for outerwear.
A self-contained guest room with a private bathroom, ensuring comfort and independence for visitors.
First Floor and Relaxation Zone
The first floor comprises three generously sized bedrooms, two bathrooms, and a large hall with access to two terraces.
One of the bedrooms features a dedicated walk-in wardrobe and an en-suite bathroom.

A true highlight of the property are the two rooftop terraces with a combined area of nearly 145 sqm (92.5 sqm and 52.6 sqm), offering a unique private space for relaxation, meditation, and enjoying nature under the open sky.

The lower-ground level offers a flexible layout that can be adapted to a home gym, an entertainment area (such as a cinema room), or a private club. For added comfort, underfloor heating has been installed in the bathrooms and kitchen.

The Plot and Surroundings: Luxury Close to Nature
The residence sits on an 840.3 sqm plot, with an additional 460 sqm parcel used as the private access road, enhancing the sense of exclusivity.
The garden, meticulously designed by a landscape architect, is a genuine showcase, featuring mature spruces, acacias, and oaks. Dense yew hedges create a natural privacy screen and offer soothing shade on warm days.

Two exits from the living room lead to the south-east and south-west facing garden areas. Lush greenery surrounds the house, giving residents a deep sense of seclusion and tranquility. The fencing, combining solid masonry with steel, harmonizes perfectly with the building's contemporary architecture. The property includes two indoor garage spaces and an additional outdoor parking spot.

Intimate Location and Amenities
The neighbourhood is characterized by peaceful, low-rise residential development, offering ideal living conditions for those who value daily contact with nature.

The King Jan Sobieski Nature Reserve is just a short walk away, perfect for long walks or cycling. Nearby, a charming small lake and recreational areas offer ideal spots for family outings.

Despite the secluded setting, full urban infrastructure is within easy reach. In the vicinity you will find well-regarded educational institutions including the Felician Sisters Primary School (Azaliowa Street), preschools no. 224 and 264, and a public nursery.

Active residents will appreciate the proximity of sports facilities: a tennis club, gym, swimming pool, and a broad range of shops, restaurants, and services.
Promenada Shopping Centre is around 10 minutes away. Everyday convenience is ensured by nearby supermarkets including Kaufland, Lidl, Biedronka, and Lewiatan.

Transport connections to central Warsaw are excellent thanks to nearby bus stops and the SKM (Fast City Rail) station, offering a comfortable 20-minute ride to Śródmieście.

Construction and Materials
The house was built using a reinforced concrete structure with Max 220 hollow brick and Fert floors. The façade showcases a refined combination of natural stone, architectural brick, and warm wooden accents. Particularly striking is the sandstone cladding, which emphasises the elegance of the form and adds a sense of discreet luxury.

Interior Finishing Standards
The interiors have been finished with precision and consistency. Floors feature classic oak parquet and elegant gres tiles, while the central staircase is crafted from solid oak.
Premium interior doors by Dana (veneer and glass) ensure stylistic coherence, while external Deer doors provide top security. The wooden windows include anti-burglary glazing and external roller shutters with centralised control. The garage door is by Wiśniowski.

Bathrooms feature high-quality Italian Viva tiles. The lower-ground level is finished with a durable and visually appealing resin floor.
The flat roof provides direct access to the expansive terraces.

Security is reinforced by a full alarm and monitoring system. Climate comfort is ensured by air conditioning installed in the master bedroom, with pre-installation ready for additional units throughout the house.

Utilities and Heating System
The property is fully equipped with essential municipal utilities: electricity, gas, and water. In addition, a private on-site well provides an economical and ecological option for garden irrigation.
Heating and hot water are supplied by an efficient gas boiler.

Summary
This exceptional residence, located in one of the most beautiful and verdant parts of Wawer, offers a rare combination of spacious interiors, a private garden, and immediate access to natural surroundings, all while maintaining excellent connectivity to the city.
It is an ideal home for discerning individuals who value comfort, privacy, and harmonious living amidst nature.

KONTAKT

Brik Nieruchomości

info@brik.com.pl +48 501 710 500

BRiK Nieruchomości ul. Kondratowicza 18 lok. 421, 03-285 Warszawa

Oferta wysłana z programu IMO dla pośredników.