

Date: 31.03.2009

Publication: Dziennik – Real estate supplement

Title: Quiet housing estates are also in the center of Warsaw / You need to pay a lot for quiet in the city

Journalist: Tomasz Szpyt





Osiedle przy Elekcyjnej na Woli

Za ciszę w mieście

RAPORT Ciekawe propozycje można znaleźć nawet w centrum Warszawy.

Tomasz Szpyt

dziennikarz działu nieruchomości

Mieszkać w pobliżu centrum miasta i słyszeć śpiew ptaków za oknem? Na pierwszy rzut oka wydaje się to niemożliwe. W Warszawie są jednak inwestycje, które mimo że zlokalizowane w pobliżu serca miasta, zapewniają spokój i oddech od codziennego zgiełku aglomeracji. Mieszkania w takich projektach mają tylko jedną wadę – tanie nie są.

Stosunkowo najłatwiej znaleźć będzie spokojne mieszkanie w niektórych inwestycjach na Mokotowie, Żoliborzu, Bielanach, Ochocie, a nawet Woli. Wbrew pozorom nawet Śródmieście oferuje kilka lokalizacji, w których nie będziemy musieli wdy-

chać zwiększonej dawki spalin ani nie ogłuchniemy od nadmiaru decybeli, gdy tylko otworzymy okno.

Najwięcej na Mokotowie

Dość atrakcyjne pod tym względem warunki zamieszkania oferują kompleksy położone blisko parków. Na Górnym Mokotowie będzie to Rezydencja Bruna wybudowana przez Dom Development. Osiedle położone jest pomiędzy starszymi blokami, które osłaniają je zarówno od ul. Batorego, jak i Niepodległości. Zaletą lokalizacji jest natomiast sąsiedztwo Pola Mokotowskiego, centralne położenie i stacja metra w pobliżu. Od zakupu odstrasza trochę cena, która kształtuje się na poziomie od 14 do 22 tys. zł za 1 mkw.

Nieco mniej, bo od ok. 10 tys. za 1 mkw., zapłacić trzeba za lokum na osiedlu Eko Park. Projekt realizowany w kilku etapach jest już w zaawansowanym stadium realizacji, a lokalizacja w sąsiedztwie ogródków działkowych i terenów zielonych wokół Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich gwarantuje odpowiednią dawkę zieleni. Dotychczasowi mieszkańcy osiedla skurczą się jednak na sąsiedztwo kompleksu biurowego, którego funkcjonowanie nie jest bez wpływu na liczbę zaparkowanych w wąskich uliczkach samochodów.

Jeśli nie odpowiadają nam duże kompleksy mieszkalne, Mokotów oferuje też o wiele bardziej kameralne rozwiązania. Jesienią 2008 r. kielecki deweloper Echo Investment rozpoczął budowę

Najłatwiej będzie znaleźć spokojne mieszkanie w niektórych inwestycjach na Mokotowie, Żoliborzu, Bielanach, Ochocie, a nawet Woli

apartamentowca o nazwie Klimt House, który stanie między Kazimierzowską i Wiśniową. Budynek, w którym zaprojektowano 60 mieszkań, zostanie oddany do użytku na początku 2010 r. Lokalizacja inwestycji pozwala na odcięcie się od głównych arterii komunikacyjnych przy jednoczesnym do-



Na Powiślu swoją inwestycję realizuje Menolly



Dużo zieleni można znaleźć na Ochocie

trzeba słono zapłacić

W dzielnicach zewnętrznych jest taniej, ale wyzwaniem są codzienne korki

brym do nich dojeżdżać. Tutaj też nie jest tanio. Metr kwadratowy deweloper wycenił od 17 do 25 tys. zł.

Zielony Żoliborz

Co najmniej kilkanaście tysięcy złotych za metr kwadratowy deweloper wycenił za dobrą lokalizację na Żoliborzu. Przy ul. Burszczyńskiej spółka City Investments kończy budowę dość masywnego budynku o nazwie Apartamenty przy Kępie Potockiej. Budynek ostoniety jest od zgiełku ul. Armii Krajowej przez starsze bloki. Między nieruchomościami a trasą Wybrzeże Gdyni znajduje się park Kępa Potocka.

Nieco dalej na północ, już po białeńskiej stronie Trasy AK, buduje też Ronson. Osiedle Imaginarium powstaje przy ulicy Gwiazdzistej, nieopodal

Lasku Białeńskiego. Deweloper ukończył już prace przy pierwszym etapie osiedla, kończy etap drugi i przygotowuje się do realizacji etapu trzeciego. Aby zamieszkać w pobliżu Rezerwatu Lasek Białeński, przygotować się trzeba na wydatek rzędu kilkunastu tysięcy złotych za 1 mkw.

Ochota, Wola i Centrum

Jeśli obok zielonego sąsiedztwa liczymy też na zielone technologie wykorzystane w budynkach, warto przyjrzeć się osiedlu Feliz Residence, które przy ul. Przy Parku stawia Orco. Wśród stosowanych przez dewelopera rozwiązań można wymienić używanie dwa razy grubszej izolacji termicznej niż zwykle, instalację kolektorów słonecznych, wykorzystywanie deszczówki w urządzeniach sanitarnych czy użycie materiałów naturalnych. W niektórych inwestycjach instalowane są elektroizolacyjne systemy zarządzające zużyciem energii cieplnej lub elektrycznej. Dzięki zwiększonej izolacji można zaoszczędzić nawet 40 proc. na rachunkach za gaz – przekonuje deweloper. Za mieszkanie z widokiem na park Szczyńskiego wyłożyć trzeba od 10 tys. zł za 1 mkw. O blisko 3 tys. zł za 1 mkw. mniej zapłacić trzeba za lokum z widokiem na ten sam park w bloku przy ul. Dickensa. Mieszkania w inwestycji o nazwie Mieszkania na Ochocie sprzedaje deweloper J.J. Investment.

Również na poprzemysłowej Woli znaleźć można lokum w urokliwej okolicy. Przy ul. Elekcyjnej, tuż obok parku Szymańskiego, swoją inwestycję ukończyło właśnie Miejskie Przedsiębiorstwo Robotów Ogrodniczych. Firma znana jest również z osiedla Przy Oranżerii na Mokotowie. Za mieszkanie w inwestycji Apartamenty Elekcyjna przedsiębiorstwo żąda od 10 do 13,5 tys. zł netto za 1 mkw. Również w centrum nie brak projektów, które kuszą zielonym otoczeniem. Wolne lokum znaleźć można w inwestycji Patria zrealizowanej w 2007 r. przez Dom Development. Budynek znajduje się przy ul. Kruczkowskiego, nieopodal parku im. Śmigłego-Rydza. Za zielen w centrum zapłacić trzeba jednak ekstra.

Metr kwadratowy deweloper wycenił na 25 tys. zł. Taniej nie będzie w inwestycji Nowe Powiśle, którą na terenie byłej elektrociepłowni

Powiśle realizuje irlandzki deweloper Menolly. Deweloper buduje właśnie pierwszą fazę przedsięwzięcia. Powstanie w niej kilka budynków o wysokości od 5 do 6 pięter mieszczących ok. 300 mieszkań od 40 do ponad 130 mkw, w tym kilka penthouse'ów o wielkości od ok. 100 do ponad 200 mkw. Oprócz tego powstanie też część handlowa i biurowa. Cena 1 mkw. przekracza w przypadku niektórych lokali nawet 30 tys. zł.

Na skraju miasta

Sielski nastrój w najbliższej okolicy znaleźć też można na osiedlach budowanych na skraju miasta. W dodatku można tam kupić mieszkanie dużo taniej. Lokale na obrzeżach Warszawy można kupić już od 5 – 6 tys. zł za 1 mkw. Najwięcej mieszkań powstaje

na Białogórze. Dużo buduje się też na Wawrze. W tej dzielnicy królują jednak osiedla domów. Znacznie mniej ofert znajdziemy w Rembertowie i Wesołej.

Zakup mieszkania na peryferiach miasta, mimo że o wiele bardziej przystępny dla przeciętnego Kowalskiego, wiąże się jednak z niedogodnościami. Sporo nowych osiedli powstało z dala od jakiegokolwiek infrastruktury i nawet wyprawa po sprawy na śniadanie może okazać się nie lada wyzwaniem logistycznym. Kolejną wadą są codzienne dojazdy do centrum. Jeśli nawet uda się odpocząć po ciężkim dniu, poranne zmagania z korkami lub zatłoczonymi środkami komunikacji miejskiej natychmiast wyrwą z sielskiego nastrój.

Dziennik – Real estate supplement / Quiet housing estates are also in the center of Warsaw / You need to pay a lot for quiet in the city

The journalist reports on Warsaw housing estate projects that offer quiet and green locations. In addition to projects of Dom Development and Orco, the journalist points out Ronson's Imaginarium project, located close to the Bielanski Forest, at Gwiazdzista Street. He reports that Ronson has already finished Phase 1 of this investment, is in the middle of Phase 2 and preparing for Phase 3. To live in Imaginarium, close to Bielanski Forest, customers need to pay PLN 10,000 or more (per square meter).

