

**Prestiżowy bliźniak 98 m<sup>2</sup> + poddasze do aranżacji | realnie 118 m<sup>2</sup> | PREMIUM | Wola Justowska**

**OPIS NIERUCHOMOŚCI:**

Cena: 1 980 000 zł

Powierzchnia użytkowa lokalu: 98 m<sup>2</sup>

Dodatkowo: poddasze 20 m<sup>2</sup> do aranżacji

Realnie: 118 m<sup>2</sup> przestrzeni

Rzeczywista cena przy uwzględnieniu całej przestrzeni: ok. 16 780 zł/m<sup>2</sup>

(Poddasze nie jest wliczone do powierzchni użytkowej)

Inwestycja „Leśmiana Garden” oferuje nowoczesne lokale mieszkalne zlokalizowane na Woli Justowskiej w kameralnej zabudowie bliźniaczej, stworzone dla klientów, którzy oczekują wysokiej jakości, prywatności i nowoczesnych technologii. Inwestycja przy ul. Leśmiana to spokojna, zielona część Krakowa — kameralna ulica w otoczeniu wyłącznie zabudowy jednorodzinnej, idealna dla osób, które chcą mieszkać blisko centrum miasta, a jednocześnie codziennie wracać do ciszy i oddechu od zgiełku. Dodatkowym atutem jest położenie na lekkim wzniesieniu, które zapewnia poczucie przestrzeni oraz panoramiczne widoki.

Inwestycja łączy prestiżową lokalizację, nowoczesną architekturę oraz rozwiązania klasy premium. To dom zaprojektowany tak, aby był wygodny dziś i gotowy na potrzeby jutra.

**TECHNOLOGIA I KOMFORT- standard PREMIUM:**

W domu zastosowano zintegrowany system Smart Home / BMS (Building Management System), który stanowi realny wyróżnik klasy premium: umożliwia centralne zarządzanie domem z poziomu aplikacji mobilnej, tworzenie scenariuszy (np. „wyjście”, „noc”, „powrót”) oraz łatwą rozbudowę o kolejne funkcje.

Funkcje zarządzane z aplikacji (Smart Home / BMS)

- Strefowe ogrzewanie podłogowe – niezależne sterowanie temperaturą w każdym pomieszczeniu
- Sterowanie oświetleniem – możliwość tworzenia scen świetlnych i harmonogramów
- Sterowanie roletami zewnętrznymi – automatyzacje czasowe i scenariusze

- Sterowanie rekuperacją – zdalna regulacja trybów pracy i intensywności wentylacji
- Sterowanie klimatyzacją – zdalna regulacja trybów pracy i temperatury
- Integracja z bezpieczeństwem: alarm, monitoring, wideodomofon
- Sterowanie bramą wjazdową z poziomu aplikacji

#### Instalacje i rozwiązania zapewniające komfort

- Ogrzewanie podłogowe w całym domu (z funkcją strefowania w Smart Home/BMS)
- Źródło ciepła do wyboru klienta:
  - piec gazowy z zasobnikiem + cyrkulacja ciepłej wody (ciepła woda dostępna praktycznie od razu),
  - lub pompa ciepła
- Rekuperacja z możliwością zastosowania filtra HEPA (oczyszczanie powietrza z alergenów i zanieczyszczeń)

#### Przygotowania pod dodatkowe udogodnienia

- Instalacja pod fotowoltaikę
- Przygotowanie pod klimatyzację (salon + sypialnie)
- Instalacja pod system alarmowy oraz monitoring
- Instalacja pod ładowarkę samochodu elektrycznego (EV)
- Instalacja pod automatyczne nawadnianie ogrodu
- Instalacja pod jacuzzi
- Instalacja pod rolety zewnętrzne
- Przygotowanie pod rozbudowane oświetlenie ogrodu
- Instalacja pod kuchnię letnią.

#### UKŁAD I POWIERZCHNIA

Parter + piętro – 98 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

PARTER:

- Przestronny salon z kuchnią i jadalnią w układzie open space z 5-metrowym oknem narożnym
- Łazienka, wiatrołap z miejscem na zabudowę
- Pomieszczenie techniczne oraz schowki
- Wyjście na taras i ogród

#### PIĘTRO:

- Główna sypialnia z 5-metrowym oknem narożnym z możliwością zmiany aranżacji na master bedroom z łazienką i garderobą
- Dwie sypialnie (lub możliwość biura)
- Łazienka
- Piętro bez skosów

Wysokość pomieszczeń: 2,7 m (parter i piętro)

#### PODDASZE (dodatkowa przestrzeń do aranżacji):

- Poddasze nieużytkowe, pozostawione do indywidualnej aranżacji
- Wysokość do kalenicy ok. 2,60 m
- Duże, panoramiczne okno 3m szerokości i 2.5m wysokości
- Potencjał funkcjonalny odpowiadający ok. 20 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni użytkowej, idealne na gabinet do pracy, dodatkową sypialnię, siłownię domową, strefę hobby lub rekreacyjną, kino domowe.

#### OGRODY:

- Lokal A i D – ogrody płaskie: powierzchnia 140m<sup>2</sup>  
taras: powierzchnia 25m<sup>2</sup>
- Lokal B i C – ogrody kaskadowe, dwupoziomowe: powierzchnia 190m<sup>2</sup>  
taras: powierzchnia 25m<sup>2</sup>
- Teren przygotowany i zniwelowany pod dalszą aranżację
- Przygotowanie instalacji pod oświetlenie i automatyczne nawadnianie ogrodowe, jacuzzi oraz kuchnię letnią.

#### ARCHITEKTURA I MATERIAŁY ZEWNĘTRZNE PREMIUM:

- Elewacja: Ocieplenie - styropian grafitowy grubości 20 cm energooszczędny o niskim współczynniku  $\lambda=0,032$ , fornir kamienny + tynk + lamele architektoniczne
- Lamele podświetlane liniowymi pasami LED z płynnym, sekwencyjnym efektem rozświetlania – elegancka iluminacja bryły po zmroku
- Dach: blacha na rąbek stojący, czarny mat, 40 lat gwarancji
- Ukryte rynny – czysta, minimalistyczna forma
- Okna trzyszybowe, czarne matowe, ciepły montaż
- System HS – maksymalne doświetlenie wnętrza.

#### BEZPIECZEŃSTWO I PRYWATNOŚĆ:

- Drzwi antywłamaniowe z atestem
- Przygotowanie instalacji pod alarm, monitoring, wideodomofon
- Łączna grubość przegrody między lokalami: ok. 50 cm – bardzo wysoka izolacja akustyczna i termiczna
- Układ pomieszczeń zaprojektowany tak, aby ściana międzylokalowa nie graniczyła z sypialniami ani salonami
- Szklana balustrada balkonu na piętrze wykonana ze szkła bezpiecznego.

#### PARKOWANIE:

- 2 miejsca postojowe w cenie, w tym jedno pod wiatą
- Wydzielona strefa parkowania dla gości – 2 miejsca przy wjeździe na teren nieruchomości.

#### Lokalizacja – kluczowe odległości:

- Szkoła podstawowa i przedszkole – 2 minuty autem (950 m)
- Sklep spożywczy Lidl – 3 minuty autem (1,5 km)

- Komunikacja/Przystanek autobusowy – ok. 5 minut spacerem
- Lasek Wolski – ok. 14 minut spacerem (800 m)
- Park Decjusza – 6 minut autem (3,5 km)
- Błonia Krakowskie – ok. 10 minut autem (5,7 km)
- Lotnisko Kraków–Balice – ok. 7 minut autem (4 km)
- Rynek Główny – ok. 8 km

#### INFORMACJE DODATKOWE:

- Rynek pierwotny
- Brak PCC
- 0% prowizji
- Opcja wykończenia pod klucz – kompleksowo, w standardzie premium, z nadzorem i harmonogramem prac
- Projekt aranżacji wnętrz GRATIS – gotowa koncepcja dla wymagających klientów, ułatwiająca szybkie i spójne wykończenie
- Wsparcie w kredytowaniu – współpracujemy z bankami i doświadczonymi doradcami, którzy porównają oferty i pomogą uzyskać najkorzystniejsze warunki finansowania (analiza zdolności, dokumenty, przeprowadzenie przez cały proces).

#### DOSTĘPNOŚĆ LOKALI:

Lokal A - Dostępny ( 1 980 000 zł. )

Lokal B - Sprzedany

Lokal C - Dostępny ( 2 290 000 zł. )

Lokal D - Zarezerwowany

Niniejsze ogłoszenie nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 §1 Kodeksu cywilnego, lecz ma charakter informacyjny.