A BUDAPEST, II. SZERÉNA ÚT 11-13. SZÁM ALATTI 11 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ MŰSZAKI LEÍRÁSA

I. Az épület bemutatása

A Szeréna Suites Budapest II. kerületének egyik kedvelt, exkluzív lakóövezetében, a Szemlőhegyen, a Szeréna út 11–13. szám alatt valósul meg.

A beruházás keretében egy mindössze 11 luxuslakásból álló, prémium kategóriás lakóegyüttes épül, amely a modern építészeti megoldásokat, az elegáns megjelenést és a magas színvonalú műszaki tartalmat ötvözi.

A lakóegyüttes két, egymástól elkülönülő, a terepszint alatt összekapcsolódó épületből áll. Az épületek átgondolt elhelyezkedésének köszönhetően nem takarják egymás kilátását, így valamennyi lakásból zavartalan panoráma élvezhető. A kedvező, délkeleti tájolás minden otthon számára kiváló benapozottságot és világos, kellemes élettereket biztosít.

Az épületek alatt kétszintes mélygarázs és önálló tárolóhelyiségek kapnak helyet. A 34 gépkocsi befogadására alkalmas teremgarázs kényelmes megközelítését fűtött lehajtórámpa biztosítja.

Korábbi beruházásainkhoz hasonlóan a Szeréna Suites megvalósítása során is kiemelt figyelmet fordítunk a minőségi anyaghasználatra, az igényes építészeti részletekre és a korszerű műszaki megoldásokra. Célunk, hogy időtálló értéket képviselő, exkluzív otthonokat hozzunk létre, amelyek a legmagasabb lakókomfortot és az egyedi életminőséget kereső vásárlók elvárásainak is megfelelnek.

II. Helyszín, környezet és infrastruktúra bemutatása

A budai lakóövezet egyik legmagasabb presztízsű környékén, Szemlőhegy déli lankáin kínálunk eladásra változatos kialakítású luxuslakásokat elvehetetlen panorámával a Dunára, a Parlamentre egészen a Gellért-hegyig.

A Szeréna 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 Szemlőhegy a budai oldal egyik legnépszerűbb negyede a minőségi, exkluzív otthont keresők körében.

III. Szerkezeti rendszerek és anyagok bemutatása

Szerkezet/Falazat:

- Födémszerkezet: Az épület összes födémje monolit vasbetonból készül. A mennyezeti hűtő csőrendszer alapvetően álmennyezeti, de néhány helység esetében szerkezetes, födémbe épített típusú. A mesterséges szellőzés csövei a az álmennyezetbe lesznek elhelyezve.
- A külső térelhatároló tartófal 20 cm vtg. monolit vasbeton az energetikai követelményeknek megfelelő külső 15-20 cm Rockwool kasírozott hőszigetelés, légréssel, szerelt homlokzati burkolattal.
- Külső nyílászáró: fa nyílászáró, amely kívül alumínium burkolattal, rejtett tokszerkezettel, külső zsalúzia árnyékolóval és szúnyoghálóval felszerelve kerül kialakításra.
- Lakás és folyosó elválasztó falak: vasbeton fal illetve Porotherm 30 AKKU Z 30 cm vastag hanggátló téglafal.
- A homlokzati felületek nagy része szerelt homlokzati nagyelemes burkolati lap.
- A lépcső szerkezet előre gyártott vasbetonlépcső, hidegburkolattal burkolva.
- A válaszfalak 10 cm vastag falazott Porotherm válaszfalak.
- A lakáson belüli bármilyen elektromos, gépész, gyengeáramú vezetékezés csak a határoló szerkezeti vasbeton födémek alá kerülő álmennyezetben vezethető. Emiatt a lakásokon belül mindenhol sík monolit gipszkarton álmennyezet készül 1 rtg gipszkarton építőlemezzel (Knauf gyártmány), q2 gletteléssel és fehér festéssel, az egyes helyiségekben a tiszta álmennyezeti magasságot az elektromos és gépészeti vezetékek mérete adja meg
- Az álmennyezetbe kerülő gépészeti berendezések kezelésére szervizajtók kerülnek beépítésre szükség szerinti mennyiségben és pozíciókban. A vizes, párának kitett helyiségekben az álmennyezetbe impregnált gipszkarton építőlemez kerül beépítésre.

Közös területek burkolása:

A teremgarázs, a parkolóhelyek és tárolók műgyanta padlóburkolatúak.

A lépcsőház külön belső építészeti tervek szerint kerül kialakításra, kerámia lapburkolattal és a hozzá tartozó lábazat kialakítással.

A teraszokat nagyméretű alsóbefogású üvegekkel határoljuk.

Vízmérők:

A használati hideg- és melegvíz fogyasztás mérésére lakásonkénti vízmérők kerülnek kiépítésre, melyek a lakásokon kívül, a liftelőterekben kaptak helyet. A vízmérők fogyasztásának regisztráláshoz nem szükséges a mérőt leolvasni, a központi felügyeleti rendszer alkalmas a távleolvasásra.

Felvonók :

Az épületbe 3 db KONE gyártmányú panorámalift kerül beépítésre.

IV. Központi fűtés-hűtés:

- A gépház a -2 pinceszinten kap helyet, a fűtés-hűtés ellátására összesen 4 db Panasonic T-CAP WH – WXG25ME8 (Qf=25,0kW, COP=4,5; Qh=25,0 kW EER =2,86) levegő -víz hőszivattyú kerül beépítére.
- A hőszivattyúkat az épületfelügyelet vezérli.
- A hőszivattyúk motoros szelepei biztosítják, hogy lakásonként külön használható a fűtés és a hűtés is egyszerre.
- A mennyezeti panelokon kívül a hűtést a fain-colok egészítik ki, ami biztosítja a lakások megfelelő hűtését.
- A fűtési rendszer padlófűtéssel és a vizesblokkokban elektromos törülközőszárítóval kiegészítve biztosítják a megfelelő hőmérsékletet.

V. Szellőzés:

A lakásokban HELIOS központi szellőzés kerül kialakításra, mely biztosítja a lakások frisslevegő utánpótlását, a levegő szűrését illetve a megfelelő légcserét.

A REHAU DHU C-C 24 L egy professzionális, mennyezetbe építhető kondenzációs légszárító kiegészítő hűtési funkcióval, amelyet kifejezetten felülethűtési (például mennyezet- vagy padlóhűtési) rendszerek mellé terveztek. Fő feladata, hogy megakadályozza a kondenzációt (párásodást) a hideg felületeken, növelje a hűtési rendszer teljesítményét, és biztosítsa az optimális beltéri hőkomfortot a fülledt, nyári napokon.

1. Tiszta légszárítás: Csökkenti a páratartalmat úgy, hogy a belépő és kilépő levegő hőmérséklete közel azonos marad.
2. Légszárítás hűtéssel: Egyszerre csökkenti a páratartalmat és hűti tovább a helyiségbe áramló levegőt.

A Helios KWL 340 D L egy prémium kategóriás, mennyezet alá szerelhető, csőcsatlakozású központi hővisszanyerős szellőztető gép, amely lakások és kisebb családi házak friss levegőjéről gondoskodik.

Fő jellemzői:

- Rendkívül lapos: mindössze 29,5 cm-es magassága miatt tökéletesen elrejthető az álmennyezetben.
- Nagy teljesítmény: akár 355 m^3/h légszállításra képes, magas, 90% körüli hővisszanyerési hatásfok mellett.

- Okos vezérlés: az *easyControls 3.0* rendszernek köszönhetően közvetlenül csatlakoztatható az otthoni hálózatra, így telefonról vagy számítógépről is egyszerűen irányítható.
- Energiatakarékos és csendes: modern EC ventilátorokkal van felszerelve, amelyek minimális áramot fogyasztanak.
- Nyári bypass: automatikusan megkerüli a hőcserélőt a hűvös nyári éjszakákon, hogy kellemes levegőt fújjon be.

VI. Villamos hálózat:

- A lakások elektromos ellátása mérettől függően 30x20A, 3x40A illetve 3x63A
- A teremgarázsban az autók részére elektromos töltő kerül felszerelésre töltőnként külön villanyórával
- A lakások elektromos szerelvényeinek típusa: Gira vagy azzal egyenértékű szerelvények
- A lakások kapcsolói Loxone Touch Pure Flex többfunkciós kapcsolók, melyekről vezérelhető az árnyékolás, a világítás és beépített termosztátja révén a hőmérséklet szabályozás
- A kábel TV és internet számára UTP és optikai kábeles előkészítés a későbbi szolgáltatói csatlakozáshoz

VII. Épület automatika és okos otthon

Épület automatika, közösségi területen:

Az épület egy 11 lakásos társasház, ahol a központi gépészeti automatika, valamint a lakásokban kialakított okosotthon rendszerek egységesen LOXONE vezérléssel működnek. A rendszer célja a gépészeti és lakásautomatizálási funkciók teljes körű, integrált vezérlése és felügyelete.

Közösségi terek funkciói:

- Világításvezérlés: mozgás és jelenlét érzékelők által vezérelve, automatikus ki- és bekapcsolással
- Beléptetés: a főbejáratnál Loxone Intercom kaputelefon és NFC Code Touch kódtaszter biztosítja a bejutást.
- Kapcsolódás a lakásokhoz: a hívásfunkció integráltan továbbítja a lakáshoz, ahol a Loxone rendszer kezeli a hang- és nyitásvezérlést.

Lakások okosotthon rendszere:

Minden lakásban különálló Loxone alapú okosotthon rendszer kerül kialakításra. A lakás automatizálható, telefonról/tabletről vezérelhető és ezek mellett akár a fali okoskapcsolókról is lehet majd manuálisan vezérelni árnyékolót, lámpát, igény szerint egyebet is.

A lakás összes elemét vezérelve egy nagyon kényelmes, biztonságos és gazdaságos életérzést tudunk biztosítani a lakóknak, vendégeknek, munkatársaknak rövid és hosszútávon egyaránt.

A lakások vezérelt funkciói:

- **Világításvezérlés:**
  - A kényelem magas szintje, hogy helyiségenként egyedi hangulatvilágításokat lehet létrehozni.
  - Akár riasztás vagy pánikgomb megnyomása esetén villoghat a ház is
  - Este vagy lakás elhagyás esetén egy gombnyomásra lekapcsolható az összes világítás
  - A Loxone okoskapcsolókkal minimalizáljuk a design-t. A beépített termosztát és páratartalom méréssel szabályozzuk helyiségenként a hőmérsékletet.
- **Árnyékolásvezérlés: árnyékolók automatikus és manuális vezérléssel**
  - Szabályozható, hogy amerre a nap jár, ott automatikusan egy minimum fényerőig leengednek az árnyékolók biztosítva, hogy ne melegedjen túl a helyiség -» ne kelljen hűteni.
  - Esti alkonyatkor automatikusan záródnak
  - Riasztáskor felhúzhatók az árnyékolók és villoghat, szirénázhat az ingatlan
  - Árnyékoló zárás szélben a közösségi meteorológiai állomásnak köszönhetően, ami figyeli a külső hőt, fényerőt, szelet és csapadékot.
- **Fűtés-hűtés vezérlés:**
  - Helyiségenkénti fűtés/hűtés szelep vezérlés
  - Fan Coil sebesség vezérlés
  - Szellőztető vezérlés
  - Okosfólia kapcsolása az adott helyiségekben
- **Biztonság és beléptetés**
  - Adott helyiségben mozgásérzékelő a Loxone riasztó-, klíma rendszernek és világítás kapcsolásnak

- Kaputelefon és beléptetés: Loxone kaputelefon +
- NFC code touch, mely segítségével létrehozhatóak állandó és ideiglenes belépő kódok, csengő funkció és egyéb vezérlés is mehet kóddal.
- Rövid ismertető video: *www.youtube.com: Intercom 2021*
- Beriasztva leengedhetnek az árnyékolók, lekapcsolhatnak a lámpák.
- Többlépcsős riasztási szintek aktiváláskor, amikor nincs otthon senki jelenlétet szimulálva a ház képes az árnyékolókat nappal fel este lehúzni és véletlenszerűen kapcsolni a lámpákat.
- A passzív tűzjelző rendszert is felprogramozzuk, ami telefonra értesítést vagy hívást biztosít, melyet továbbá víz- és füstérzékelővel is lehet bővíteni.
- Egyedi felhasználókat hozhatunk létre, akik külön-külön jogosultságokat kaphatnak a ház vezérléséhez valamint egyedi belépési kódokat.
- Elektromos ajtózárak vezérlése.
- Kijelölt Pánikgomb megnyomásra a lakás riasztást is küldhet.
- Bejárati ajtó: mágneszár nyitása a rendszerhez integrált vezérléssel.

Az okos otthon vezérlő elosztó a lakáselosztó mellett vagy alatt, különálló szekrényben kerül elhelyezésre, melyet a lakáselosztó táplál.

A lakásban kialakított riasztórendszer az okosotthonon keresztül ki és bekapcsolható a távolból a bejárati ajtó nyitható, zárható illetve a kameraképen a bejárat is látható.

A lakásban egy központi helyen kerül elhelyezésre egy fali IPAD, melyen keresztül minden funkció egy helyen elérhető. Ugyanez a funkció bármilyen okostelefonon megfelelő applikáció telepítésével a távolból vezérelhető

VIII. Kert

A 2346 m2-es telekkertet kertépítő által készített tervek alapján igényesen parkosítva, kiépített automata locsolóberendezéssel adjuk át. A közösségi meteorológiai állomás figyeli a külső hőt, fényerőt, szelet és csapadékot és ezáltal vezérli az öntözőrendszert.

A terület nyugati irányból a Szeréna út felől gyalogosan, míg dél felől a Szeréna köz irányából gépjárművel közelíthető meg.

Az épületegyüttest körbevevő zöldfelület a terepadottságok következtében több helyen rézsűkkel kerül rendezésre, mely esetekben alacsony cserjékből és évelőkből álló talajtakaró növényfoltokat telepítünk.

Mindkét épületrész zárófödémén további intenzív zöldtetőket terveztünk, melyek termőréteg vastagsága 50 cm. Ezen vastagságot szögtámfallal való kiemeléssel érjük el. A tervezett épületegyüttes környezetében alacsony cserjéket, talajtakarókat, évelőket és díszfüveket telepítünk.

Az újonnan létesülő zöldfelületeken továbbá gyepesítést tervezünk. Az emeleti zöldtetők növényzetét évelők, alacsony cserjék és díszfüvek alkotják.

IX. Lakások belső kialakítása

A vételár tartalmaz 2 alkalommal történő vevőkezelési konzultációt munkatársunkkal.

Nyílászárók:

- Belső nyílászárók: tokba nyíló fa ajtó 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 tűzgátló tulajdonsággal rendelkező MABISZ által minősített ajtó

Burkolatok:

- Szobákban: Edelholz vagy azzal megegyező minőségű ragasztott vagy úsztatott fa parketta. Színben és anyagminőségben megegyező szegélyléccel vagy Orac lábazati profillal.
- Fürdőszoba és wc: kerámiapadló- és csempeburkolat választható színekben (La Fabbrica vagy azzal megegyező minőségű). A dekorcsempék, dekorcsíkok, mozaikok egyéb csempe kiegészítő(k), és/vagy dekor elem(ek) nem része az alap kínálatnak. 60x120 cm-es méretig minősül alapnak.
- Konyha: kerámiapadló, lábazattal és csempeburkolat választható színekben, burkolatmagasság: 60 cm a konyhapultnál, az alsó és felső elemek között. A dekorcsempék, dekorcsíkok, mozaikok egyéb csempe kiegészítő(k), és/vagy dekor elem(ek) nem része az alap kínálatnak.
- Előtér: helyenként kerámiapadló-burkolat kerámialábazattal (La Fabbrica vagy azzal megegyező minőségű), helyenként szalagparketta (Edelholz). 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:

- fürdőszobai szaniterek (Geberit, Hansgrohe, Villeroy&Boch vagy azzal egyenértékű)
- zuhany: épített zuhany, Vevő által kiválasztott hidegburkolatból + padlóösszefolyóval

Konyhabútor: egyedi gyártású, magasfényű 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 konyhák munkalapjai 2 cm vastag technikai kőből kerül kialakításra

A falak felületképzése: fehér, diszperziós falfestés.

X. Parkolóhelyek és elektromos autótöltés

Minden lakáshoz vásárolható saját parkolóhely, de igény szerint akár két-három férőhely is megvehető. A környezettudatosság kiemelt szempont volt a ház tervezésekor, így lakásonként legalább egy parkolóhelyen elektromos töltési lehetőség áll rendelkezésre az elektromos autóval rendelkező tulajdonosok számára.

Eladó a változtatás jogát fenntartja.

2026. október 30.