



BOSEN | 6 izbový rodinný dom s vinohradom, 889 m², Líščie údolie



Na vyžiadanie v RK

| | |
|------------------|------------------------|
| Kraj: | Bratislavský kraj |
| Okres: | Bratislava IV |
| Obec: | Bratislava-Karlova Ves |
| Ulica: | Líščie údolie |
| Druh: | Domy |
| Typ domu: | Rodinný dom |
| Typ: | Predaj |
| Úžitková plocha: | |

PODROBNÉ INFORMÁCIE

| | | | |
|-------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|
| Status: | aktívne | Pivnica: | áno |
| Vlastníctvo: | osobné | Verejné vonkajšie parkovanie: | áno |
| Plocha pozemku: | 889 m ² | Špajza: | áno |
| Typ zeme: | mierne svahovitá | Sklad: | áno |
| Úžitková plocha: | 889 m ² | Dielňa: | áno |
| Zastavaná plocha: | 207 m ² | Celková plocha: | 889 m ² |
| Podlahová plocha: | 508 m ² | Počet garáží: | 1 |
| Stav: | čiastočne prerobený | Inžinierske siete: | áno |
| Typ výbavy: | kompletne vybavený | Voda: | áno |
| Balkón: | áno | Elektrika: | áno |
| Loggia: | áno | Plyn: | áno |
| Terasa: | áno | Kanalizácia: | áno |
| Garáž: | áno | | |

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Bosen Group Vám ponúka na predaj priestranný, technicky výborne riešený rodinný dom s vínnou pivnicou, átriom, dvoma terasami, úžitkovou záhradou a potenciálom troch samostatných bytových jednotiek vo vyhľadávanej lokalite Líščie údolie - Bratislava - Karlova Ves. Táto nehnuteľnosť je výnimočná nielen svojou veľkorysou výmerou 508 m², ale aj unikátnym dispozičným riešením a viacerými možnosťami využitia. Ide o ideálne bývanie pre viacgeneračnú rodinu, prípadne sídlo pre menšiu / strednú firmu s dostatkom skladovacích priestorov. Navyše, dom disponuje vínnou pivnicou s klenbou a krbom, miestnosťou na výrobu vína, praktickou dielňou, garážou pre dve autá, úžitkovou

záhradou s vinohradom a ovocným sadom. K domu je možné pristaviť výťah a za domom bazén.

3D VIRTUÁLNA PREHLIADKA: <https://my.matterport.com/show/?m=Ynj4VCk4KVz>

<https://lumalabs.ai/embed/f6f8dc1f-f894-4ccb-aa07-00de74d754c9?mode=sparkles&background=%23ffffff&color=%23000000&showTitle=true&loadBg=true&logoPosition=bottom-left&infoPosition=bottom-right&cinematicVideo=undefined&showMenu=false>

DOM: Prešiel kompletným zateplením a dostal novú fasádu, čím sa výrazne zlepšila jeho energetická efektivita. Dom je vybavený kamerami a alarmom. Kúrenie je riešené vlastným plynovým kotlom s radiátormi, čo umožňuje plnú kontrolu nad nákladmi a komfortom bývania.

Okná sú plastové, pričom veľké presklené plochy poskytujú dostatok svetla počas celého dňa. V dome sa nachádzajú 3 kúpeľne a 4 toalety. Celková úžitková plocha je cca 508 m², rozdelená do štyroch nadzemných podlaží.

DISPOZÍCIA:

1. NP – 186 m²:

priestranná vstupná hala so šatníkom, samostatná kuchyňa so sedením, technická miestnosť, komora - ideálna na sklad zeleniny, vínná pivnica na skladovanie vína a spracovanie hrozna, priestranná klenbová degustačná pivnica s krbom – ideálna na spoločenské posedenia, praktická dielňa, garáž pre dve autá vybavená jamou na opravu áut, ako aj stropným navijakom na dvíhanie ťažších bremien, WC (vínná pivnica a komora sa dá jednoducho prerobiť na wellness / posilovňu)

2. NP (146 m²):

kuchyňa s výstupom na priestrannú terasu (36 m²) , špajza , jedáleň, obývacia izba s krbom a výstupom do átria s vonkajším krbom (28 m²) , ktoré v lete poskytuje príjemný tieň. Samostatná garsónka (izba, kuchynský kút, kúpeľňa so sprchovacím kútom a WC) s vlastným výstupom na terasu a možnosťou oddeleného vstupu.

3. NP (121 m²):

Hlavná spálňa s klimatizáciou a lodžiou, spálňa / hosťovská izba s dreveným stropom a s vlastnou terasou, priechodná izba / pracovňa s výstupom na zadný dvor, kúpeľňa s vaňou, práčovňa, samostatné WC

4. NP (51 m²):

Spálňa / hosťovská izba s dreveným stropom a balkónom, kúpeľňa so sprchovým kútom a WC, úložná miestnosť

5. NP (podkrovie):

Slúži ako rozsiahly odkladací / úložný priestor (nie je zahrnuté v uvedenej úžitkovej výmere)

PARKOVANIE: Samostatná vnútorná garáž s priamym vstupom do domu pre dve autá. Parkovanie pred domom pre ďalšie 2 autá. Na dvore vedľa garáže je priestor na parkovanie 2-3 áut za sebou so samostatnou bránou z ulice. Tento priestor je možné jednoducho zastrešiť.

POZEMOK: Pozemok s celkovou výmerou 889 m² ponúka ideálnu rovnováhu medzi zastavanou plochou a súkromnou záhradou. Z toho 207 m² tvorí dom, 268² m² spevnené plochy a 414 m² patrí k udržiavanej záhrade, vinohradu, sadovej časti. Záhrada disponuje ovocnými stromami, viničom a dostatkom priestoru na oddych či pestovanie. Vďaka umiestneniu v svahovitej

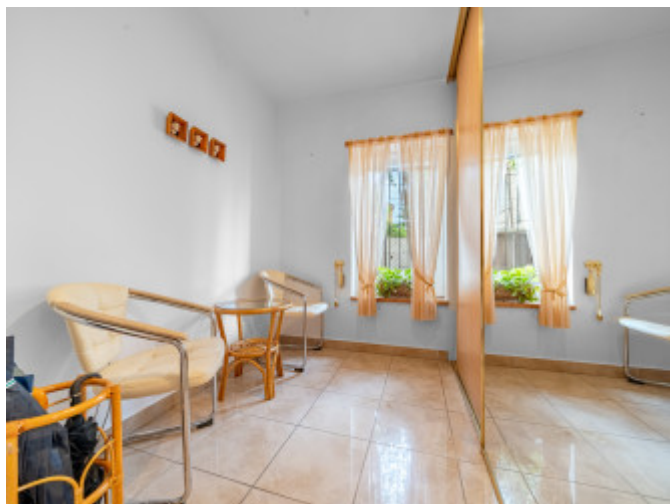
časti Líščieho údolia pozemok poskytuje príjemný výhľad a dostatok súkromia. Navyše ponúka možnosť doplnenia ďalších prvkov, ako je napríklad bazén.

LOKALITA: Líščie údolie patrí medzi vyhľadávané časti Bratislavy – Karlovej Vsi. Je ideálnou voľbou pre tých, ktorí hľadajú pokojné bývanie v dotyku s prírodou, no zároveň nechcú ustúpiť z nárokov na dostupnosť a občiansku vybavenosť. V bezprostrednej blízkosti sa nachádza kompletná infraštruktúra – školy, škôlky, obchody, reštaurácie, zdravotné stredisko či zastávky MHD, vďaka čomu je bývanie pohodlné aj pre rodiny s deťmi. Líščie údolie zároveň ponúka rýchle spojenie s centrom mesta, no pôsobí ako samostatná zelená enkláva s množstvom možností na šport a oddych. V okolí sa nachádzajú lesoparky, cyklotrasy aj priame prepojenie na prírodu Malých Karpát. Táto adresa tak spája mestský komfort s výnimočne tichým prostredím – ideálne pre pokojné, no moderné rodinné bývanie.

CENA: Na vyžiadanie v RK.

Realitný maklér: Bc. Sofia Babylonská DiS.art
+421 948 780 469
babylonska@bosen.sk

Realitná kancelária **MKRE** je členom **BOSEN GROUP** a Realitnej únie SR a riadi sa jej Realitným kódexom. Uvedená cena zahŕňa právny servis zabezpečovaný advokátskou kanceláriou a poradenstvo k prenájmu nehnuteľnosti.



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér : **Bc. Sofia Babylonská DiS.art**
Telefón : **+421 948 780 469**
E-mail: **babylonska@bosen.sk**

