

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

3D VIRTUÁLNA PREHLIADKA EXTERIÉR: *Klikni TU*

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, vínna pivnica na skadovanie 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 (vínna pivnica a komora sa dá jednoducho prerobiť na welness / 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*

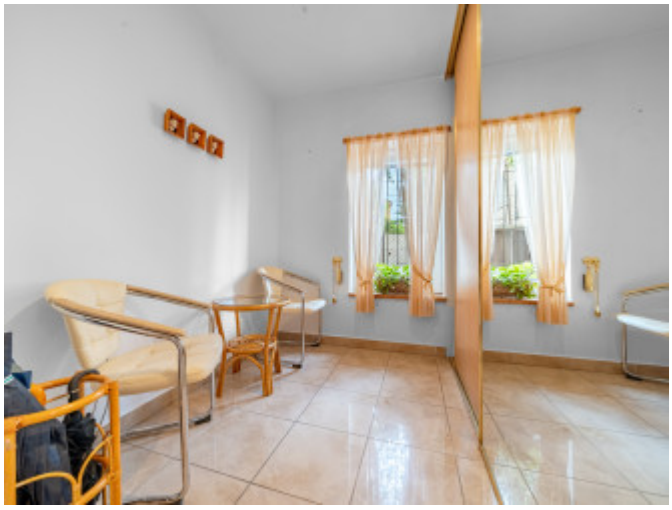
pre tých, ktorí hľadajú pokojné bývanie v dotyku s prírodou, no zároveň nechcú ustúpiť z nárokov na dostupnosť a občiansku vybavenosť. V bezprostrednej blízkosti sa nachádza kompletná infraštruktúra – školy, škôlky, obchody, reštaurácie, zdravotné stredisko či zastávky MHD, vďaka čomu je bývanie pohodlné 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: *Cena domu bude poskytnutá na vyžiadanie.*

Realitný maklér: *Ing. Michal Kulla RSc.*
+421 903 369 199
kulla@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 : ***Ing. Michal Kulla,, RSc.***
Telefón : ***+421 903 369 199***

E-mail: ***kulla@bosen.sk***