



ABSOLUTNÝ VÍťaz
REALITNA UNIJA SLOVENSKEJ REPREZENTATIVNEJ

ABSOLUTNÝ VÍťaz
REALITNA UNIJA SLOVENSKEJ REPREZENTATIVNEJ

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



Na vyžiadanie v RK

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

PODROBNÉ INFORMÁCIE

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

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Bosen Group Vám ponúka na predaj priestranný, technicky výborne riešený rodinný dom s vinnou pivnicou, átriom, dvoma terasami, úžitkovou záhradou a potenciálom troch samostatných bytových jednotiek vo vyhľadávanej lokalite Líšcie údolie – Bratislava – Karlova Ves. Táto nehnuteľnosť je výnimocná 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 vinnou 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 výtah a za domom bazén.

3D VIRTUÁLNA PREHLIADKA: <https://my.matterport.com/show/?m=YnJ4VCk4KVz>

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, vílna 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 ľažíšich bremien, WC (vílna 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, kúpelňa 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 / hostovská izba s dreveným stropom a s vlastnou terasou, priechodná izba / pracovňa s výstupom na zadný dvor, kúpelňa s vaňou, práčovňa, samostatné WC

4. NP (51 m²):

Spálňa / hostovská izba s dreveným stropom a balkónom, kúpelňa so sprchovacím 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 Bratislavu - Karlovej Vsi. Je ideálnou volbou 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 kompletnejšia infraštruktúra

- školy, škôlky, obchody, reštaurácie, zdravotné stredisko či zastávky MHD, vďaka čomu je bývanie pohodlné aj pre rodiny s deťmi. Líšcie 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.

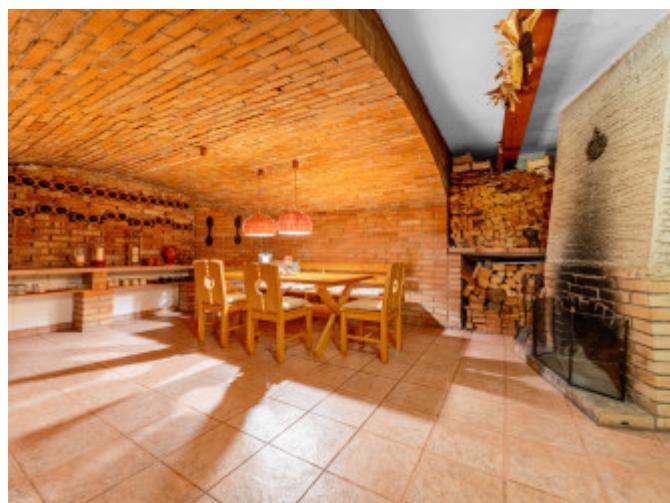
CENA: Cena domu bude poskytnutá na vyžiadanie.

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 zahrňa právny servis zabezpečovaný advokátskou kanceláriou a poradenstvo k prenájmu nehnuteľnosti.



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :

Telefón :

E-mail:

Ing. Michal Kulla, RSc.

+421 903 369 199

kulla@bosen.sk

