



## BOSEN | 6 izbový rodinný dom s vinohradom, 889 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	Špajza:	áno
Typ zeme:	mierne svahovitá	Sklad:	áno
Úžitková plocha:	889 m <sup>2</sup>	Dielňa:	áno
Zastavaná plocha:	207 m <sup>2</sup>	Celková plocha:	889 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha:	508 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>, 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 efektívnosť. 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 m<sup>2</sup>, rozdelená do štyroch nadzemných podlaží.

### **DISPOZÍCIA:**

#### 1. NP - 186 m<sup>2</sup>:

priestranná vstupná hala so šatníkom, samostatná kuchyňa so sedením, technická miestnosť, komora - ideálna na sklad zeleniny, vína 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 ( vína pivnica a komora sa dá jednoducho prerobiť na wellness / posilovňu )

#### 2. NP (146 m<sup>2</sup>):

kuchyňa s výstupom na priestrannú terasu (36 m<sup>2</sup>) , špajza , jedáleň, obývací izba s krbom a výstupom do átria s vonkajším krbom (28 m<sup>2</sup>) , 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 m<sup>2</sup>):

Hlavná spálňa s klimatizáciou a lodžiou, spálňa / hostovská 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 m<sup>2</sup>):

Spálňa / hostovská 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 m<sup>2</sup> ponúka ideálnu rovnováhu medzi zastavanou plochou a súkromnou záhradou. Z toho 207 m<sup>2</sup> tvorí dom, 268 m<sup>2</sup> spevnené plochy a 414 m<sup>2</sup> 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.

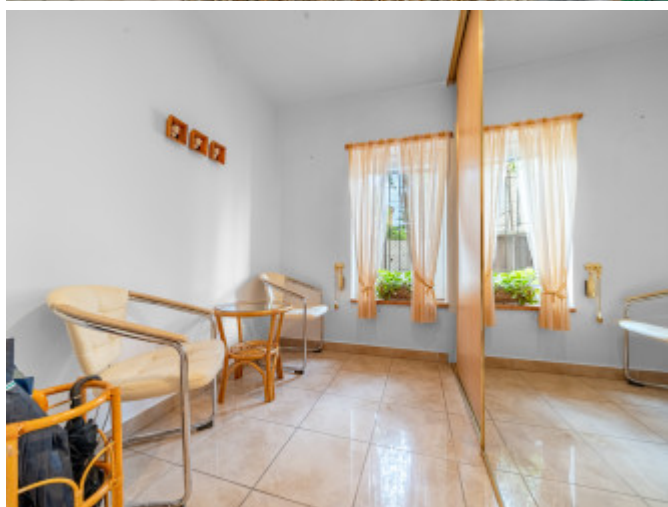
**CENA:** Cena domu bude poskytnutá na vyžiadanie.

**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 :  
Telefón :

**Ing. Michal Kulla, RSc.**  
**+421 903 369 199**

E-mail:

***kulla@bosen.sk***

