



## BOSEN | Rodinná vila s hosťovským domom - Záhorské Sady, pozemok 1600 m<sup>2</sup>



### Info v RK

Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Bratislava IV
Obec:	Bratislava-Záhorská Bystrica
Ulica:	Čerešňový sad
Druh:	Domy
Typ domu:	Luxusné domy
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Garáž:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Sklad:	áno
Plocha pozemku:	1600 m <sup>2</sup>	Rok kolaudácie:	2024
Typ zeme:	mierne svahovitá	Celková plocha:	370 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha:	370 m <sup>2</sup>	Terasa plocha:	117 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha:	522 m <sup>2</sup>	Počet terás:	3
Skladová plocha:	60 m <sup>2</sup>	Počet garáží:	1
Stav:	novostavba	Plocha garáže:	60 m <sup>2</sup>
Počet izieb:	4	Počet vonkajších parkovacích miest:	2
Energetický certifikát:	A	Orientácia:	Juhozápad
Typ budovy:	tehla	Vykurovanie - podlahové:	áno
Typ výbavy:	čiastočne vybavený	Internet:	áno
Terasa:	áno		

### POPIS NEHNUTELNOSTI

Bosen Group Vám exkluzívne ponúka na predaj novostavbu modernej 4-izbovej rodinnej vily s hosťovským domom v prestížnej lokalite Záhorských Sádov - Záhorská Bystrica. Súčasťou vily je priestranná dvojgaráž, skladové priestory, elegantné átrium a nádherná záhrada.

VIDEO: <https://youtube.com/shorts/G7nztjmjhdY?feature=share>

VILA: Táto reprezentatívna vila, skolaudovaná v roku 2024, pozostáva z hlavnej obytnej časti a samostatného hosťovského domu, ktorý je prepojený átriom.

- Podlahová plocha: 207 m<sup>2</sup>
- Hosťovský dom: 45 m<sup>2</sup>
- Dvojgaráž: 60 m<sup>2</sup>
- Skladové priestory: 60 m<sup>2</sup>
- Terasy: spolu 117 m<sup>2</sup>
- Pozemok: 1 600 m<sup>2</sup>

Veľkým lákadlom je presklená stena po celej dĺžke obývacej izby so vstupmi na terasu, doplnená veľkým bočným oknom. Výsledkom je maximálne presvetlený a vzdušný interiér.

Komfort bývania je zabezpečený teplovodným podlahovým kúrením napojeným na tepelné čerpadlo, samostatným elektrickým kotlom pre hosťovský dom, stropným chladením či screenovými clonami. Večery vám určite spríjemní krb, ktorý dotvorí atmosféru domova.

**DISPOZÍCIA:** Dom je navrhnutý premyslene s dôrazom na pohodlné rodinné fungovanie:

Denná časť: vstupná chodba s úložným priestorom, hosťovská toaleta, obývacia izba (50 m<sup>2</sup>) s krbom, jedálenská časť a kuchyňa (22 m<sup>2</sup>) s praktickou špajzou (6,5 m<sup>2</sup>).

Nočná časť:

- Rodičovské krídlo: spálňa (20,65 m<sup>2</sup>), kúpeľňa s vaňou a walk-in sprchou (14,45 m<sup>2</sup>), šatník (6,7 m<sup>2</sup>), práčovňa.
- Detské krídlo: dve izby (16,5 m<sup>2</sup> a 18 m<sup>2</sup>), kúpeľňa s walk-in sprchou a toaletou (9,1 m<sup>2</sup>).

Zo všetkých izieb je priamy výstup na terasu alebo do záhrady.

Hosťovský dom: spálňa (16 m<sup>2</sup>), samostatná toaleta a relax zóna (22 m<sup>2</sup>) so sprchou – ideálny priestor pre wellness alebo cvičenie.

3D VIRTUÁLNA PREHLIADKA: <https://my.matterport.com/show/?m=dkLbH8woWko>

ZARIADENIE: Dom sa predáva čiastočne zariadený vstavaným nábytkom na mieru a kompletne vybavenou kuchynskou linkou s ostrovčekom. K nadštandardu patria: drevené podlahy, krb v obývacej izbe, veľké hliníkové okná s trojsklom, screenové rolety, podlahové kúrenie a stropné chladenie, kamerový systém a smart home.

POZEMOK: Pozemok s rozlohou 1 600 m<sup>2</sup> je orientovaný na juhozápad a členený do viacerých funkčných zón – relaxačná, záhradná aj budúca bazénová časť s predprípravou na bazén. Automatická závlaha je napojená na studňu a retenčnú šachtu.

PARKOVANIE: Dvojgaráž + 2 vonkajšie parkovacie miesta.

CENA: V RK

LOKALITA: Vila sa nachádza v uzatvorenom areáli Záhorských Sadov, ktorý ponúka kontrolovaný vstup, krásne udržiavané ulice so živými plotmi, detské ihrisko a relaxačnú zónu pri potôčiku. V blízkosti je kompletná občianska vybavenosť – škola, škôlka, zdravotné stredisko, lekárne, obchody aj reštaurácie. Do pár minút autom sa dostanete k Bory Mall, nemocnici Bory, či obchodným domom Hornbach, OBI a Metro. Výborné je aj napojenie na D2 a dostupnosť MHD. Okolie je bohaté na prírodu, cyklotrasy a rekreačné miesta ako Kačín či Pajštún.

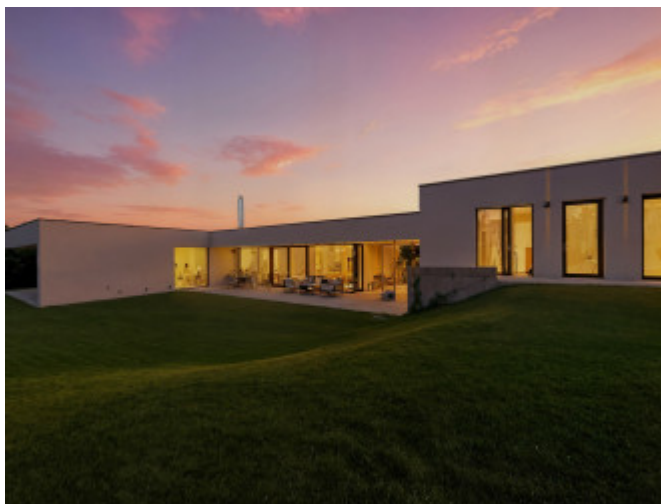
Pre viac informácií a pôdorysy ma kontaktujte:

Mgr. Ivan Babušík

☎ 0907 610 241

✉ [babusik@bosen.sk](mailto:babusik@bosen.sk)

Realitná kancelária Bosen Group je členom Realitnej únie SR a riadi sa jej Realitným kódexom. Uvedená cena je konečná, zahŕňa províziu realitnej kancelárie, právny servis zabezpečovaný advokátskou kanceláriou, úhradu základného správneho poplatku na katastri, poradenstvo k prevodu nehnuteľnosti a bezplatnú ponuku financovania prostredníctvom hypotéky.



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :

Telefón :

E-mail:

**Mgr. Ivan Babušík**

**+421 907 610 241**

**[babusik@bosen.sk](mailto:babusik@bosen.sk)**

