



## BOSEN | Jedinečné vidiecke sídlo, RD, stajňa, 30 000 m<sup>2</sup> pozemok, len 27 km od BA, Dúbrava



### Info v RK

Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Malacky
Obec:	Vysoká pri Morave
Druh:	Domy
Typ domu:	Farmárska usadlosť
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Terasa:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Špajza:	áno
Plocha pozemku:	31197 m <sup>2</sup>	Sklad:	áno
Typ zeme:	rovina	Dielňa:	áno
Úžitková plocha:	474 m <sup>2</sup>	Celková plocha:	31197 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha:	271 m <sup>2</sup>	Počet vonkajších parkovacích miest:	10+
Podlahová plocha:	474 m <sup>2</sup>	Inžinierske siete:	áno
Stav:	čiastočne prerobený	Voda:	áno
Typ budovy:	tehla	Elektrika:	áno
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Internet:	áno

### POPIS NEHNUTELNOSTI

Bosen Group vám exkluzívne ponúka na predaj jedinečné vidiecke sídlo Dúbrava - unikátne miesto vo Vysokaj pri Morave, len 27 km od Bratislavy a 2,5 km od Rakúska.

Tento rozľahlý ranč s pozemkom 31 197 m<sup>2</sup> bol kedysi majetkom majera grófa Karolyho. Dnes je pripravený stať sa domovom pre tých, ktorí túžia po súkromí, priestore a charaktere, aký nové projekty len ťažko ponúknu.

Táto nehnuteľnosť má mimoriadne široké možnosti využitia - od súkromného rodinného sídla so

stajňou až po hobby ranč, jazdecký klub či športový areál pre dostihové kone. Vďaka veľkorysému pozemku je vhodná aj pre agro a eko projekty, ako sú biofarma, chov zvierat alebo udržateľná produkcia. Svoje miesto tu však nájdú aj rekreačné a komerčné koncepty, napríklad penzión, glamping, eventové a svadobné priestory či retreatové centrum.

**DOM:** Rodinný dom s celkovou úžitkovou plochou 474 m<sup>2</sup> má dve nadzemné podlažia a je postavený z kvalitnej pálenej tehly (hrúbka obvodových múrov 80 cm). Vysoké stropy dodávajú interiéru vzdušnosť a umocňujú dojem jeho veľkorysej rozlohy. Veľké okná zároveň ponúkajú krásne výhľady do záhrady a prirodzené spojenie s okolím, vďaka čomu je interiér presvetlený a harmonicky prepojený s exteriérom.

Okolie domu obklopujú vzrastlé stromy a rozľahlá okrasná záhrada, ktoré vytvárajú pocit súkromia a dokonale dopĺňajú atmosféru tohto vidieckeho sídla. Záhrada má parkový charakter, dodáva sídlu osobitý pôvab a ponúka pokojné miesto na oddych uprostred zelene.

#### **DISPOZÍCIA:**

Prvé podlažie ponúka vstupnú halu v štýle galérie, útulnú knižnicu so vstupom do zimnej záhrady, spálňu a hosťovskú izbu, priestrannú kuchyňu prepojenú s jedálňou a krbom, kúpeľňu s toaletou.

Druhé podlažie elegantne nadväzuje na galériu a umožňuje vytvorenie samostatnej bytovej jednotky - ideálnej pre hostí, rodinu či súkromný ateliér. Priestor je presvetlený, vzdušný a prispôsobiteľný individuálnym potrebám.

**POZEMOK:** Je rovinatý, s výmerou 31 197 m<sup>2</sup>, a logicky rozdelený na súkromnú a hospodársku časť. Súčasťou je okrasná parková záhrada a pastvina pre kone o rozlohe viac ako 18 000 m<sup>2</sup> s vetrolamom, hospodárske budovy, ktoré možno využiť na rekreačné, chovateľské alebo komerčné účely. Zastavené plochy a nádvorie tvorí až 12 000 m<sup>2</sup>.

**ĎALŠIE STAVBY:** Na pozemku sa ešte nachádza stajňa pre kone s rozlohou 834 m<sup>2</sup> a kapacitou až 16 koní, premyslene navrhnutá pre ich komfort a funkčnosť, ako aj vrátnica s výmerou 97 m<sup>2</sup>, rozdelená na dve samostatné časti vhodné pre personál alebo hosťovské ubytovanie.

**IS:** elektrina, verejný vodovod, 4 studne, žumpa (15 m<sup>3</sup>).

**LOKALITA:** Vidiecke sídlo Dúbrava sa nachádza v extraviláne obce Vysoká pri Morave, len 3 km od centra obce. Táto poloha spája pokoj vidieka s vynikajúcou dostupnosťou - Bratislava je vzdialená iba 27 km, hraničný prechod do Rakúska len 2,5 km.

Lokalita ponúka ideálne podmienky pre milovníkov prírody, jazdenia, poľnohospodárstva či rekreačného života - a zároveň poskytuje priestor pre investičné a komerčné využitie.

**CENA:** Info v RK

Realitný maklér:

Petr Mík

+421 911 150 233

mik@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:

**Petr Mík, LRM.**  
**+421 911 150 233**  
**mik@bosen.sk**

