



BOSEN | Výnimočný dom. Výnimočná lokalita. Inteligentná investícia. KILB

437 000 €



Kraj:	Niederösterreich
Okres:	Melk
Obec:	Kilb
Ulica:	Hochgerichtstrasse
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Dielňa:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Rok výstavby:	2003
Plocha predzáhradky:	50 m ²	Rok poslednej rekonštrukcie:	2018
Plocha pozemku:	803 m ²	Rok kolaudácie:	2026
Teritórium:	Extravilán	Počet poschodí od prízemia vyššie:	1
Úžitková plocha:	397 m ²	Celková plocha:	397 m ²
Zastavaná plocha:	198 m ²	Terasa plocha:	50 m ²
Podlahová plocha:	247 m ²	Pivnica plocha:	160 m ²
Skladová plocha:	160 m ²	Inžinierske siete:	áno
Stav:	čiastočne prerobený	Voda:	áno
Počet izieb:	6	Elektrika:	áno
Energetický certifikát:	žiadne	Kanalizácia:	áno
Energetická náročnosť budovy:	Klasické materiály	Voda - na pozemku:	áno
Typ budovy:	tehla	Voda - na pozemku - studňa:	áno
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Elektrika - na pozemku:	áno
Terasa:	áno	Kanalizácia - na pozemku - čistička odpadových vôd:	áno
Garáž:	áno	Vykurovanie - centrálné:	áno
Pivnica:	áno	Vykurovanie - podlahové:	áno
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno	Internet:	áno
Sklad:	áno	Satelit:	áno

Luxusný rodinný dom s nadčasovou architektúrou a výnimočným potenciálom

Realitná kancelária BOSEN Group Vám exkluzívne ponúka na predaj **exkluzívny rodinný dom**, ktorý spája **velkorysý priestor, kvalitné remeselné spracovanie a moderné technológie**. Táto nadštandardná nehnuteľnosť, postavená v roku **2003** a **komplexne modernizovaná v priebehu posledných 10 rokov**, ponúka ideálne bývanie pre klienta, ktorý hľadá komfort, súkromie a prestíž. Dom je realizovaný v **masívnej stavebnej konštrukcii**, je **plne podpivničený** a rozprestiera sa na **dvoch obytných podlažiach** s celkovou úžitkovou plochou **247 m²**. Elegantná a premyslená dispozícia vytvára pocit vzdušnosti, svetla a harmónie.

3D VIRTUÁLNA OBHLIADKA: <https://my.matterport.com/show/?m=qKkmyz65H3J>

Reprezentatívna dispozícia

Prízemie domu vás privíta priestrannou vstupnou halou, ktorá plynulo prechádza do **luxusnej kuchyne** vybavenej **prémiovými spotrebičmi značky Bosch**. Kuchyňa je navrhnutá ako srdce domova – ideálna pre rodinné stretnutia aj spoločenské večery.

Obývacia izba s jedáľenským priestorom očarí **krbom**, otvoreným stropom a **impozantnou galériou**, ktorá dodáva interiéru jedinečný architektonický charakter. Súčasťou prízemnia je aj spálňa, **elegantná kúpeľňa so sprchovým kútom a vaňou**, samostatné WC a **oddychová miestnosť** s prípravou na vytvorenie súkromného wellness – jacuzzi alebo vírivky – s výhľadom do záhrady.

Poschodie ponúka súkromnú nočnú zónu:

- hlavná spálňa s vlastnou kúpeľňou a WC
- izba pripravená ako detská alebo hosťovská
- velkorysý šatník / pochôdzna garderóba

Technológie a komfort bez kompromisov

- **podlahové kúrenie** z prvotriednych materiálov
- **moderné peletové vykurovanie**
- krb pre dokonalú atmosféru
- viacero kúpeľní a samostatné WC pre hostí
- **dvojsklené okná** s prípravou na exteriérové žalúzie

Suterén - priestor neobmedzených možností

Celý dom je podpivničený, pričom suterén v stave hrubej stavby predstavuje **výnimočný potenciál**. Nájdete tu technické zázemie s peletovým kotlom a **kombinovaným zásobníkom vody s objemom 1000 litrov**, skladové priestory, veľkú hobby miestnosť a **dve priestranné miestnosti s prirodzeným svetlom**.

Vďaka **dvom samostatným vstupom** je suterén ideálny na zriadenie **súkromného štúdia, wellness, kaderníckeho salónu, kancelárie alebo inej podnikateľskej činnosti**, bez narušenia súkromia bývania.

Exteriér s priestorom pre vašu víziu

Záhrada, terasa, fasáda aj oplotenie čakajú na finálne dotvorenie podľa vašej fantázie. Súčasťou pozemku je aj **vlastná studňa**, ktorá zvyšuje komfort a sebestačnosť nehnuteľnosti.

Táto nehnuteľnosť nie je len domom - je príležitosťou vytvoriť výnimočný životný štýl. Ideálna pre rodinu, náročného klienta alebo prepojenie bývania s podnikaním.

□ **Lokalita**

- Dolné Rakúsko - **Mostviertel**
- stabilný región s dlhodobým rastom cien nehnuteľností
- dopyt po bývaní aj podnikateľských priestoroch

□ **Nehnuteľnosť**

- úžitková plocha domu: **247 m²**
- plné podpivničenie s možnosťou komerčného využitia
- dva samostatné vstupy do suterénu
- vhodné pre: **štúdio, salón, kancelárie, ordináciu, menšiu výrobu**

□ **Ekonomické využitie**

- možnosť **kombinácie bývania a podnikania**
- potenciál rozdelenia funkcií (súkromná / komerčná časť)
- nízke prevádzkové náklady (peletové kúrenie, studňa)

□ **Infraštruktúra a vzdelanie**

- školy v regióne, stredné školy v Melku a St. Pöltene
- **univerzity v St. Pöltene**
- Viedeň ako medzinárodné akademické centrum

□ **Dlhodobá hodnota**

- prírodná a turistická atraktivita oblasti
- blízkosť lyžiarskych stredísk a národného parku
- ideálne aj pre **rekreačné alebo investičné projekt**

CENA: 437.000 €

K cene nehnuteľnosti **je potrebné pripočítať poplatky súvisiace s kúpou** nehnuteľnosti v Rakúsku: 3,6% - provízia RK
3,5% - daň z kúpy nehnuteľnosti
1,1% - zápis do pozemkovej knihy
2% - notár alebo advokát

Ďalšie informácie a odpovede na Vaše otázky radi poskytnem pri obhliadke. Teším sa na Váš telefonát!

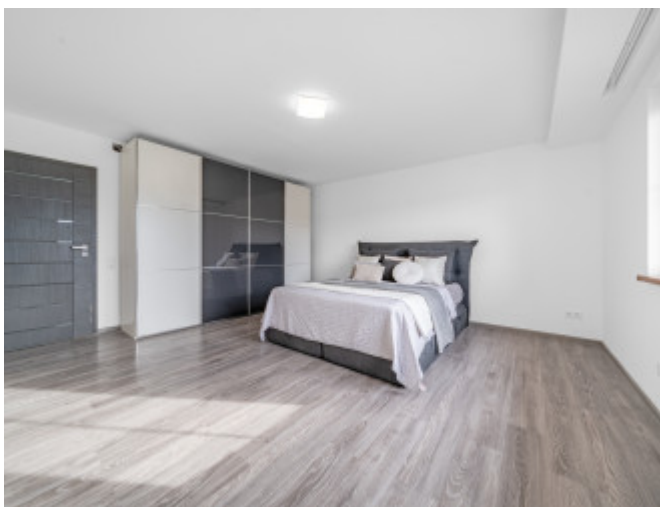
Radi Vám pomôžeme aj s vybavením hypotekárneho úveru v rakúskych bankách a podľa potreby aj s tlmočnickými službami.

Realitný maklér **Ildikó Lörintzy** +43 660 740 99 65 alebo 0918 783 884

VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE:

Realitná kancelária BOSEN GROUP je členom Realitnej únie SR a riadi sa jej Realitným kódexom. Informujeme Vás, že vzhľadom na povinnosť preukázania vlastníkom môžeme spracovať požiadavky/dopyty len s úplnou adresou a údajmi o osobe (meno a priezvisko, adresa, telefónne číslo, e-mail). Energetický certifikát je v štádiu riešenia.

Touto cestou Vás chceme vyslovene upozorniť, že maklér pôsobí ako maklér obydvoch strán. Všetky údaje sú založené na informáciách od vlastníkov/tretích strán a preto sú bez záruky. Zmeny sú vyhradené! Uvedená cena je úradná cena, ktorá môže odpovedať budúcej kúpnej cene. Vzhľadom k tomu, že cena bude definovaná písomnými ponukami záujemcov, môže byť závislá od dopytu, a je možné, že bude nad úradnou cenou. Konečný súhlas závisí výhradne od predávajúceho podpisom poslanej ponuky.



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :
Telefón :
E-mail:

Ildikó Lörintzy
+43 660 740 99 65
lorintzy@bosen.sk

