

Rezervované LOYALTERS | Rodinný dom Rača - 5 izbový



Rezervované

Kraj:	*Bratislavský kraj*
Okres:	*Bratislava III*
Obec:	*Bratislava-Rača*
Ulica:	*Pri vinohradoch*
Druh:	*Domy*
Typ domu:	*Rodinný dom*
Typ:	*Predaj*
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	*rezervované*
Vlastníctvo:	*osobné*
Plocha pozemku:	*516 m^2*
Typ zeme:	*rovina*
Teritórium:	*Intravilán*
Úžitková plocha:	*284 m^2*
Zastavaná plocha:	*175 m^2*
Stav:	*úplne prerobený*
Počet izieb:	*5*
Typ budovy:	*zmiešané*
Typ výbavy:	*kompletne vybavený*
Terasa:	*áno*
Pivnica:	*áno*
Špajza:	*áno*
Sklad:	*áno*
Dielňa:	*áno*
Počet poschodí od prízemia vyššie:	*2*
Celková plocha:	*516 m^2*
Terasa plocha:	*15 m^2*
Počet terás:	*1*
Pivnica plocha:	*98 m^2*
Počet pivníc:	*4*
Počet vonkajších parkovacích miest:	*2*
Orientácia:	*Juh, Juhovýchod, Severozápad*
Inžinierske siete:	*áno*
Voda:	*áno*
Elektrika:	*áno*
Plyn:	*áno*
Kanalizácia:	*áno*
Voda - na pozemku:	*áno*
Voda - na pozemku - studňa:	*áno*
Elektrika - na pozemku:	*áno*
Plyn - na pozemku:	*áno*
Kanalizácia - na pozemku - kanalizácia:	*áno*
Vykurovanie - podlahové:	*áno*
Telefón:	*áno*
Internet:	*áno*

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

REZERVOVANÉ

🏡 Výnimočný 5-izbový rodinný dom v Rači – Dokonalé rodinné bývanie pod Malými Karpatmi! 🏡

*Hľadáte nehnuteľnosť, ktorú definuje pojem **KVALITA, PRIESTOR A SÚKROMIE**? Realitná kancelária LOYALTERS by Bosen Group Vám exkluzívne ponúka na predaj **nadštandardný, kompletne zrekonštruovaný 5-izbový rodinný dom** v tichej a vyhľadávanej časti Bratislavy III – Rača. Tento dom nie je len miestom na prespanie – je to plnohodnotný, **ukážkovo premyslený domov**, pripravený na okamžité a kvalitné bývanie. Vďaka inteligentnému dispozičnému riešeniu môže stavba slúžiť aj ako dve samostatné bytové jednotky prepojené vnútorným schodiskom.*

Zobraziť ***3D prehliadku***

🔑 ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE:

Celková výmera pozemku: 516 m^2 (zastavaná plocha 175 m^2 + spevnené plochy pri dome 108 m^2 + záhrada 233 m^2)

***Dispozícia**: 5 obytných miestností, 2x kuchyňa, 2x kúpeľňa, 3x WC, veľká vyvýšená terasa, hala, šatník, technická miestnosť, dielňa a skladové priestory v suteréne, využiteľný podkrovný priestor/povala*

Stav objektu: Kompletná precízna rekonštrukcia s prístavbou a nadstavbou obytného podkrovia

Energetika a kúrenie: Nízkoteplotné vodné podlahové vykurovanie v celom dome, plynový kotol Viessmann, solárny ohrev teplej vody (2x slnečné kolektory Viessmann). Výkonný krb JOTUL I600 (max 19 kW) s teplovzdušnými prieduchmi. Bez technických problémov je možný prechod na tepelné čerpadlo. Sysém pitnej vody je na vstupe doplnený technológiu na úpravu tvrdosti.

***Lokalita**: Bratislava III – Rača, stabilizované obytné územie, veľmi blízko prírode, ale aj mestskému životu, so všetkými službami*

🏗 DISPOZÍCIA A ŠPIČKOVÉ MATERIÁLY: Harmónia a komfort

Dom prešiel hĺbkovou modernizáciou zameranou na trvácne a kvalitné materiály. Nadstavba a prístavba realizovaná brúsenými tehlami Porotherm a presnými tvárnicami Ytong. Celý objekt zateplený minerálnou vlnou Nobasil, na soklové a extrémne namáhané časti bol použitý Styrodur.

***Suterén** (polovica domu podpivničená): Obsahuje bohaté skladové priestory, komoru a plnohodnotnú dielňu, z ktorej je priamy výstup do záhrady.*

***Prízemie** (kompletná samostatná domácnosť): Vstupné zádverie s komorou a samostatným WC. Srdcom prízemia je priestranná obývacia izba s krbom. Cez masívne francúzske okno (2x2 m) s elektrickými hliníkovými roletami plynule prejdete na vyvýšenú terasu. Nájdete tu tiež samostatnú knižnicu/pracovňu, oddelenú posuvnými dverami, kompletne vybavenú kuchyňu, vybavenú integrovanými spotrebičmi Siemens, prepojenú s obývacou časťou a komfortnú spálňu s*

vlastnou kúpeľňou (murovaný sprchový kút, podomietkové WC).

Podkrovie: *Prístupné cez elegantné monolitické betónové schodisko obložené masívnym dubom. Disponuje priestrannou halou, detskou izbou, druhou spálňou a vlastnou menšou kuchynkou. Nachádza sa tu luxusná kúpeľňa s akrylátovou vaňou, sprchovým kútom, WC a bidetom. Bonusom je samostatný komfortný sezónny šatník a samostatná technická miestnosť (práčka, sušička, kotol). Nad podkrovím je navyše k dispozícii* ***pochôdzna povala*** *obložená tatranským profilom (možnosť využívať ako ďalšiu izbu).*

Detaily, ktoré rozhodujú: Na prízemí sú položené kvalitné keramické gresové dlažby, v podkroví laminátové parkety. Na prízemí sú kvalitné drevo-hliníkové okná, doplnené žalúziami a sieťkami. Strešné okná Velux v podkroví sú drevené s bielou bezúdržbovou poplastovanou vrstvou a elektrickými roletami. V celom dome sú pod omietkou rozvedené dátové siete, TV a internet.

 EXTERIÉR A UDRŽIAVANÁ ZÁHRADA*: Oáza pokoja bez straty súkromia*

Pozemok o výmere 5,2 ára je kompletne oplotený a dômyselne rozdelený na dve zóny. Relaxačná časť ponúka starostlivo udržiavaný zelený trávnik, zatiaľ čo pestovateľská zóna prináša radosť z vlastného ovocia a zeleniny. Na pozemku, pri vstupnej bráne, sú dve komfortné parkovacie miesta.

Veľkou ekonomickou aj praktickou výhodou je ***vlastná studňa s automatickou závlahou trávnika a záhrady****. Pod vyvýšenou terasou sa nachádza bezpečné úložisko pre bicykle a záhradnú techniku, prístupné priamo zo záhrady, alebo suterénu domu. Na pozemku nechýba ani prístrešok na dostatočné množstvo krbového dreva a náradia. Vďaka umiestnenia pozemku v zastavanej stabilizovanej zóne máte istotu, že v budúcnosti v tesnej blízkosti nevznikne žiadna neželaná vysoká výstavba, ktorá by narušila vaše súkromie.*

 LOKALITA A OBČIANSKA VYBAVENOSŤ*: Rača má vysoko cenené prednosti*

Mestská časť Rača patrí medzi najvyhľadávanejšie lokality pre rodinný život v Bratislave. Ponúka nevšednú rovnováhu medzi mestským komfortom a prírodou:

Občianska vybavenosť*: V bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú hypermarkety Lidl, Kaufland, Billa, materské a základné školy (športový areál s tartanovou dráhou a umelým trávnikom priamo v susedstve), zdravotné stredisko, lekáreň, pošta a kvalitné miestne reštaurácie, či račianske viechy.*

Príroda a šport doslova za plotom: *Okamžitý nástup na známu cyklotrasu JURAVA, pešia dostupnosť do račianskych vinohradov a na turistické chodníky chránenej oblasti Malé Karpaty.*

Dopravná dostupnosť*: Zastávka verejnej dopravy je vzdialená len cca 150 metrov. Električkou sa dostanete priamo do historického centra Bratislavy za 20 minút bez zápchy. Autom je prístup zabezpečený priamo z verejnej asfaltovej komunikácie.*

 PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY A FINANCOVANIE*:*

Náklady na prevádzku sú vzhľadom na veľkosť domu a vďaka solárnemu ohrevu i zatepleniu veľmi primerané a stabilné, mesačné náklady spolu (plyn, elektrina, voda), iba cca 185 €.

 Cena domu: 795.000 €

V cene nehnuteľnosti je zahrnutý *kompletný právny servis, vypracovanie kúpnych zmlúv autorizovaným advokátom, správne poplatky na katastri a v prípade záujmu aj bezplatné sprostredkovanie optimálneho hypotekárneho financovania prostredníctvom našich špecialistov.*

 Zaujala Vás táto výnimočná ponuka? Príďte sa presvedčiť o kúzle tohto domu naživo. Kontaktujte ma a dohodnite si obhliadku ešte dnes!

 Kontakt: Ing. Zuzana Janotová

 Telefónne číslo: 0951 082 404

 Email: zuzana.janotova@loyalters.sk






REALITNÝ MAKLÉR

Maklér : ***Ing. Zuzana Janotová***
Telefón : ***+421 951 082 404***
E-mail: ***zuzana.janotova@loyalters.sk***

