



LOYALTERS | Rodinný dom Rača - 5 izbový, plne zariadený

795 000 €



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

□ 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 m² (zastavaná plocha 175 m² + spevnené plochy pri dome 108 m² + záhrada 233 m²)

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. Systém 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 tehľami Porootherm a presnými tvárniciami 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 prízemí je priestranná obývací 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.

Velkou ekonomickou aj praktickou výhodou je **vlastná studňa s automatickou závlahou trávnik 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 umiestneniu 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 vinogradov 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 :

Telefón :

E-mail:

Ing. Zuzana Janotová

+421 951 082 404

zuzana.janotova@loyalters.sk

