



## BOSEN | 4 izbový byt v dvojdome s garážou – bez kompromisov

**344 900 €**



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Senec
Obec:	Miloslavov
Ulica:	Liptovská ulica
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Počet poschodí od prízemia vyššie:	1
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	142 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	249 m <sup>2</sup>	Terasa plocha:	11 m <sup>2</sup>
Typ zeme:	rovina	Počet terás:	1
Teritórium:	Intravilán	Počet garáží:	1
Úžitková plocha:	113 m <sup>2</sup>	Plocha garáže:	17.8 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha:	101 m <sup>2</sup>	Inžinierske siete:	áno
Stav:	novostavba	Voda:	áno
Počet izieb:	4	Elektrika:	áno
Energetický certifikát:	A	Kanalizácia:	áno
Energetická náročnosť budovy:	Energetický ekonomický	Voda - na pozemku:	áno
Typ budovy:	tehla	Elektrika - na pozemku:	áno
Typ výbavy:	holopriestor	Kanalizácia - na pozemku - kanalizácia:	áno
Terasa:	áno	Vykurovanie - podlahové:	áno
Garáž:	áno	Optická sieť:	áno
Rok kolaudácie:	2026		

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Realitná kancelária **Bosen Group** Vám ponúka na predaj moderné **4 izbové byty** v dvojdome v stave **holodom**, nachádzajúce sa v oblúbenej a pokojnej lokalite Miloslavov – Alžbetin Dvor, na Liptovskej ulici. Ide o **komfort rodinného domu** za cenu bytu.

Táto novostavba spája všetky výhody rodinného domu **s komfortom moderného bývania**. Každá bytová jednotka disponuje vlastnou garážou, terasou a pozemkom, pričom jednotlivé byty sú od seba oddelené práve garážami. Vďaka tomuto riešeniu získavate vyššiu mieru súkromia, minimum spoločných stien a pocit bývania porovnateľný so samostatne stojacim rodinným domom.

Dôraz bol kladený na kvalitné technické prevedenie, funkčnú dispozíciu a energeticky úsporné riešenia. Samozrejmosťou je tepelné čerpadlo, podlahové vykurovanie, kvalitné trojsklá, či optické internetové pripojenie.

### **PREČO SI VYBRAŤ TÚTO NEHNUTEĽNOSŤ?**

- ✓ novostavba kolaudovaná v roku 2026
- ✓ tepelné čerpadlo a podlahové vykurovanie
- ✓ vlastná garáž a parkovacie státie
- ✓ terasa a súkromný pozemok
- ✓ kvalitné materiály a moderné technológie
- ✓ výborná dostupnosť do Bratislavy
- ✓ pokojná rodinná lokalita s kompletnou občianskou vybavenosťou

### **DOM**

Novostavba kolaudovaná v roku 2026 je napojená na všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizáciu, elektrinu a optický internet.

### **TECHNICKÉ VYHOTOVENIE - HOLODOM**

- obvodové murivo Porotherm 30 cm,
- vnútorné priečky 14 cm,
- fasádne zateplenie 20 cm
- plastové okná Horizont - 7-komorový profil, trojsklo,
- sekčná laminátová garážová brána s motorom PENAT,
- betónová strešná krytina Bramac Klasik Protecto,
- kompletný odkvapový systém,
- tepelné čerpadlo vzduch - voda,
- podlahové teplovodné vykurovanie,
- zásobník TUV Quadroflex 160 I,
- studňové čerpadlo Wilo Extract First 304 (závlaha záhrady a rozvod do garáže),
- prečerpávacie čerpadlo s drvičom do kanalizácie s plastovou nádobou,
- predný murovaný plot s brámkou,
- bočné panelovo-pletivové oplotenie,
- chodníky okolo domu,
- terasa a spevnené plochy,
- nájazd do garáže,
- kompletné rozvody vody, kanalizácie, kúrenia a elektriny,
- vnútorná elektrická rozvodná skriňa

### **LAVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA**

4 izbový byt s úžitkovou plochou 114 m<sup>2</sup>, garážou o výmere 17,8 m<sup>2</sup>, pozemkom o výmere 249 m<sup>2</sup> a priestrannou terasou o výmere 11m<sup>2</sup>.

### **DISPOZÍCIA:**

Prízemie tvorí vstupná chodba s priestorom na vstavanú skriňu, samostatná toaleta, technická miestnosť so sprchovacím kútom, praktická komora a veľkorysá obývací izba prepojená s kuchyňou a jedálenskou časťou. Pod schodiskom sa nachádza ďalší úložný priestor. Z obývacej izby je priamy vstup na terasu a pozemok.

Na poschodí sa nachádzajú tri samostatné izby. Hlavná spálňa disponuje vlastným šatníkom, ďalšie dve izby ponúkajú dostatok priestoru na vstavané skrine. Súčasťou poschodia je kúpeľňa.

**Vizuál:** <https://my.matterport.com/show/?m=Dhh4ENh3nah>

**Cena: 334.900,- € holodom**

### **PRAVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA**

4 izbový byt s úžitkovou plochou 113 m<sup>2</sup>, garážou o výmere 15,6 m<sup>2</sup>, pozemkom o výmere 344 m<sup>2</sup> a priestrannou terasou o výmere 11m<sup>2</sup>.

### **DISPOZÍCIA:**

Prízemie pozostáva zo vstupnej chodby s priestorom na vstavanú skriňu, samostatnej toalety, technickej miestnosti so sprchovacím kútom, komory a priestrannej obývacej izby spojenej s kuchyňou a jedálňou. Praktickým bonusom je úložný priestor pod schodiskom. Z obývacej izby je vstup na terasu z dvoch strán, čo vytvára ešte väčší pocit prepojenia interiéru so záhradou.

Na poschodí sa nachádzajú tri samostatné izby, pričom jedna z nich disponuje vlastným šatníkom. Ostatné dve izby ponúkajú priestor na vstavané skrine. Samozrejmosťou je komfortná kúpeľňa.

**Vizuál:** <https://my.matterport.com/show/?m=Bxe9A6TKNqR>

**Cena: 344.900,- € holodom**

### **LOKALITA**

Miloslavov – Alžbetin Dvor patrí medzi najvyhľadávanejšie lokality v blízkosti Bratislavy. Ponúka pokojné rodinné bývanie v prostredí rodinných domov s kompletnou občianskou vybavenosťou a výbornou dostupnosťou do hlavného mesta.

Priamo oproti nehnuteľnosti sa nachádza súkromná materská škola, v blízkosti je plávanie pre najmenšie deti. V pešej dostupnosti približne 10 až 15 minút nájdete základnú školu, štátnu materskú školu, potraviny, kostol, lekáreň, zdravotné stredisko, športoviská, plaváreň, ako aj možnosti aktívneho oddychu.

Výborné dopravné spojenie zabezpečuje vlaková aj autobusová doprava. Milovníci športu a cyklistiky ocenia blízkosť cyklotrás s napojením na dunajskú hrádzu a športovo-relaxačný areál v Šamoríne.

Ak hľadáte moderné bývanie s dostatkem priestoru, vlastnou záhradou, garážou a výbornou dostupnosťou do Bratislavy, táto ponuka predstavuje ideálnu kombináciu komfortu, súkromia a praktického rodinného života.

Domy je možné po dohode dokončiť aj do štandardného vyhotovenia.

**Realitný maklér:** Bc. Renáta Stopiak, tel.: 0915/089 319, [stopiak@bosen.sk](mailto:stopiak@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:

**Bc. Renáta Stopiak**  
**+421 915 089 319**  
**stopiak@bosen.sk**

