



=PREDANÉ= Moderný 3izb dom s krásnou záhradou a 2 kúpeľňami v TOP lokalite 2 min.peši od jazera Košariská



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Senec
Obec:	Dunajská Lužná
Ulica:	Nové Košariská
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Špajza:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Rok poslednej rekonštrukcie:	2023
Plocha pozemku:	266 m ²	Rok kolaudácie:	2010
Typ zeme:	rovina	Počet poschodí od prízemia vyššie:	2
Úžitková plocha:	80 m ²	Celková plocha:	80 m ²
Zastavaná plocha:	48 m ²	Terasa plocha:	26 m ²
Podlahová plocha:	80 m ²	Počet terás:	1
Stav:	úplne prerobený	Vykurovanie - lokálne:	áno
Počet izieb:	3	Internet:	áno
Typ budovy:	tehla	Káblková TV:	áno
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Optická sieť:	áno
Terasa:	áno		

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Realitná kancelária PORTO REAL GROUP Vám ponúka na predaj veľmi pekný moderný 3-izbový 2 - podlažný dom s krásnou slnečnou záhradou v lukratívnej lokalite v Dunajskej Lužnej pri jazere Nové Košariská. Tento príjemný dom má celkovú plochu 80 m² a výmera pozemku vrátane zastavanej plochy domu je 266 m². Je súčasťou dvojdomu, ale neuberá mu to nič zo súkromia, nakoľko disponuje zvukovou izoláciou na oboch podlažiach. Tento rodinný dom je situovaný v tichej a kludnej lokalite s príjemnou komunitou susedov.

Má výbornú dispozíciu a optimálnu orientáciu svetových strán V-Z, čo mu v kombinácii s veľkoformátovými oknami zaručuje výbornú svetelnosť a dostatok slnka v záhrade. Na výstavbu boli použité kvalitné materiály, ide o tehlovú stavbu so zateplením, trámy sú železobetónové. Strecha je sedlová s krytinou tondach s nízkym sklonom, avšak poskytuje ďalší úložný priestor, krov je drevený. Dom bol skolaudovaný v roku 2010, je veľmi dobre udržiavaný, pred rokom bola kompletne vymenená podlaha, ako aj kuchynská linka so spotrebičmi a takisto bolo vymenené čerpadlo v kotli. Obrovským benefitom sú 2 priestranné kúpeľne. Na 1.podlaží je kúpeľňa s vaňou, umývadlom so skrinkou, zrkadlom a toaletou a na 2.podlaží je kúpeľňa so sprchovacím kútom, umývadlom so skrinkou, zrkadlom a toaletou a je tam dostatok miesta aj na práčku so sušičkou. Obidve kúpeľne boli pred pár rokmi nanovo zrekonštruované. Dom je dômyselne rozdelený na dennú a nočnú časť a komunikuje s exteriérom. Na 1.podlaží je chodba, kúpeľňa, obývacia izba spojená s kuchyňou, ku ktorej je aj špajza, s prechodom na terasu a do záhrady. Na 2.podlažie vedú kvalitné a pohodlné schody obložené dubovým drevom, kde sa nachádza ďalšia chodba s novou klimatizáciou (ešte v záruke), menšia neprechodná izba, ktorá momentálne slúži ako detská izba a ďalšia neprechodná izba - spálňa, s trojdielnou vstavanou skriňou, na ktorej boli nedávno menené posuvné dvere. Zariadenie domu okrem vstavaných súčastí je na osobnej dohode s majiteľom. Kúrenie je zabezpečené vysokovýhrevným servisovaným plynovým kotlom, radiátory sú vo všetkých miestnostiach vrátane vstupnej chodby. Na oknách sú exteriérové žalúzie a sieťky proti hmyzu. Krásna slnečná záhrada má udržiavaný trávnik s automatickou závlahou, ktorý bol vysadený pred rokom, prevažujú v nej stálezelené dreviny nenáročné na údržbu, k dispozícii je aj menší plastový záhradný domček na konci pozemku. Túto oázu relaxu dotvára terasa vydláždená zámkovou dlažbou (26 m²) a nový majiteľ má možnosť ešte dobudovať záhradu podľa vlastného vkusu a potreby. Do záhrady sa dá dostať aj z boku malou kovovou bránou. Dom je napojený na všetky IS vrátane vodovodu a kanalizácie a parkovacie miesta sú k dispozícii na pozemku pred domom. O bezpečnosť sa stará trojzónový alarm Jablotron, ktorý sa dá ovládať aj na diaľku prostredníctvom mobilného telefónu, týmto spôsobom sa dá ovládať aj klimatizácia. Nový majiteľ rozhodne ocení, že sa dom nachádza aj vďaka bezprostrednej blízkosti jazera Nové Košariská v jednej z najkrajších lokalít hneď za Bratislavou, ktorá ponúka neobmedzené možnosti aktívneho športovania a pritom poskytuje nadštandardný a kludný rodinný život. Veľkým benefitom je výborná strategická poloha, nakoľko sa do BA dostanete za 15 minút a do Šamorína za 5 minút. Lokalita má dobrú občiansku vybavenosť, nachádzajú sa tu škola, škôlka, pošta, reštaurácie, potraviny, lekáreň je v pešej dostupnosti a iné. Všetky tieto aspekty predurčujú tento skvelý dom ako ideálne bývanie aj pre mladé rodiny s deťmi, alebo pre aktívnych ľudí, ktorí preferujú komfort prímestského bývania a zároveň atmosféru moderného vidieka so všetkými jeho benefitmi.

DOM

rekreačný dom na celoročné užívanie

úžitková plocha 80 m²

zastavaná plocha 48 m²

pozemok 266 m² , na ktorom je terasa o výmere 26 m²

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE BYTU

1.PODLAŽIE:

-vstupná chodba so vstavanou skriňou

-kúpeľňa s vaňou a toaletou

-obývacia miestnosť s kuchyňou vybavenou kuchynskou linkou, spotrebičmi a vstavaným stolíkom s 3 stoličkami s prechodom na terasu a do záhrady

-špajza

2.PODLAŽIE:

-chodba

-neprechodná izba

-kúpeľňa so sprchovacím kútom a toaletou

-neprechodná izba so vstavanou skriňou a veľkoformátovým oknom a francúzskym balkónom

VÝHODY

-pekný rodinný dom s dostatkom prirodzeného svetla pripravený na nasťahovanie bez potreby ďalších investícií za super cenu

-bezprostredná blízkosť jazera Nové Košariská

-výborné dispozičné riešenie

-dostatok úložného priestoru, kuchyňa disponuje aj špajzou, možnosť využitia aj priestoru pod strechou

-krásna udržiavaná záhrada, upravená okrasnými drevinami s dôrazom na nenáročnú údržbu, trávnik má automatické zavlažovanie

-2 parkovacie státi pred domom

-optimálne mesačné náklady, cca 100-120 €/mes.

-veľkoformátové okná v obývačke aj spálni poskytujú krásny výhľad do záhrady plnej zelene

-krásna a kludná lokalita, ktorá je veľmi obľúbená aj kvôli jazeru, ktoré je známe svojou čistou vodou a neobmedzenou ponukou možností vodných športov, otužovania a relaxovania

-byt má klimatizáciu, aj alarm, ktoré je možné ovládať telefónom

-výborná poloha s jednoduchou dostupnosťou do BA a aj na iné smery, veľmi dobrá dostupnosť aj vlakom, stanica je vzdialená cca 5min.pešou chôdzou

-široké možnosti športových aktivít v lokalite aj okolí pre aktívnych jedincov, hrádza a cyklotrasy

-veľmi dobrá občianska vybavenosť

LOKALITA

Dunajská Lužná sa nachádza v juhozápadnej časti Slovenska na Podunajskej rovine, cca 13 km JV od centra Bratislavy a 10 km SV od centra mesta Šamorín. Vybudovanie nového obchvatu výrazne zrýchlilo a zjednodušilo dopravné napojenie do Bratislavy. Má vynikajúce napojenie na cestnú infraštruktúru s viacerými spojnícami smerom na hlavné mesto.

Z hľadiska územnosprávneho členenia patrí obec Dunajská Lužná do okresu Senec (SC) a do Bratislavského samosprávneho kraja (BSK). V blízkosti sa nachádza kompletná občianska vybavenosť:

- potraviny Jednota a City Park Rovinka (Billa, DM, Pepco, Bepon, kvetinárstvo, pekáreň, trafika, lekáreň, čerpacie stanice SHELL a Orlen, kaviareň), obchodné centrum COOP Center, potraviny Kraj a Lidl, základná škola, materská škola, zdravotné stredisko, banka, reštaurácie (Mango Restaurant & Beach, Maštal Pub, Torch Bar & Restaurant a iné), kaviarne, kostol

-v blízkosti železničná stanica Nové Košariská

Rada Vás privítam na obhliadke

Kontakt: Xénia Szakálová, RSc. – certifikovaný maklér a realitný konzultant

Mobil: 0903 203 424

Info o cene v RK

Naša realitná kancelária poskytuje kompletný právny a poradenský servis, zabezpečenie znalca, prípravu zmlúv a dokladov na katastrálny úrad, úhradu notárskych poplatkov a poplatkov na kataster,

služby finančného poradcu.

Upozornenie: text a fotografie použité v tomto inzeráte podliehajú ochrane podľa autorského práva a nesmú byť kopírované, rozmnožované a šírené vcelku alebo po častiach bez predchádzajúceho písomného súhlasu zadávateľa inzerátu.

REALITNÝ MAKLÉR

Maklér : **Xénia Szakálová, RSc.**
Telefón : **0903 203 424**
E-mail: **xenia.szakalova@portoreal.sk**

