



Luxusná nízkoenergetická vila s bazénom a výtahom v prestížnej lokalite

1 790 000 €



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Pezinok
Obec:	Limbach
Ulica:	Sadová
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Sklad:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Výťah:	áno
Plocha pozemku:	1995 m ²	Rok výstavby:	2024
Typ zeme:	terasovitá	Počet poschodí od prízemia vyššie:	2
Úžitková plocha:	460 m ²	Celková plocha:	584 m ²
Zastavaná plocha:	279 m ²	Terasa plocha:	124 m ²
Stav:	novostavba	Počet terás:	1
Počet izieb:	7	Počet garáží:	1
Energetický certifikát:	A	Plocha garáže:	57.31 m ²
Typ budovy:	tehla	Inžinierske siete:	áno
Typ výbavy:	čiastočne vybavený	Voda:	áno
Terasa:	áno	Elektrika:	áno
Garáž:	áno	Plyn:	áno
Špajza:	áno	Kanalizácia:	áno

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Realitná kancelária PORTO REAL GROUP vám ponúka na predaj luxusnú a nadštandardnú vilu s interiérovým bazénom, trojgarážou a výtahom, ktorá sa rozprestiera na terasovitom pozemku s veľkorysou výmerou takmer 20 árov v nádhernej a prestížnej lokalite Limbach, známej svojím pokojom, prírodou a výnimočnou komunitou. Táto veľkolepá a moderná vila je harmonickým spojením

súčasnej architektúry, vysokého štandardu vybavenia a nádherného prostredia na úpätí Malých Karpát.

Je určená pre náročného klienta, ktorý ocení aj fakt, že vila je tesne pred dokončením a ešte je možné čiastočne upraviť štandard podľa jeho želania. Kolaudácia sa predpokladá v septembri tohto roku. Na jej výstavbu boli použité materiály najvyššej kvality, aplikovaná bola klasická murovaná technológia v kombinácii s monolitickými železobetónovými stĺpmi, stropmi a plochými strechami. Fasády domu sú zateplené minerálnou vlnou so systémom odvetranej konštrukcie. Ploché strechy budú zelené, hydroizolácia z PVC fólie, na ktorej bude osadená extenzívna zeleň, časť tejto strechy na 2.NP je možné využiť aj ako ďalšiu terasu (122 m²). Veľkoformátové hliníkové okná s izolačným trojsklom plnené argónom medzi vrstvami namiesto vzduchu poskytujú veľmi účinný tepelný odpor a zároveň blokujú vonkajší hluk. Ide o najmodernejšie okná ponúkajúce vynikajúcu tepelnú izoláciu, čím sa účinne znižujú tepelné straty, čo vedie k úsporám na vykurovaní v zime pri zachovaní tepelného komfortu a minimalizovaniu prehrievania sa v lete. Táto exkluzívna vila je vybavená najmodernejšími technologickými vymoženosťami, ktoré jej zaručujú veľmi nízke náklady na energie. Vynikajúce dispozičné riešenie a veľkorysá úžitková plocha až 460 m² dodávajú tejto reprezentatívnej nehnuteľnosti výnimočný charakter a komfort, ktorý uspokojí aj najnáročnejších klientov. K dispozícii je priestranná terasa o výmere 124 m², ktorá spája obývaciu izbu s miestnosťou kde je osadený nerezový prelivový bazén s automatickou bezchlórovou technológiou, ohrievaný cez tepelné čerpadlo typu zem – voda, disponujúci protiprúdom a hladinovou roletou. Vila bude dokončená vo vysokom a luxusnom štandarde, v izbách sú na podlahách dubové parkety, použité obklady sú z travertínu a v kuchyni je naplánované osadenie kuchynskej linky na mieru na báze dreva so špičkovými spotrebičmi (Miele, Siemens). Vysoké interiérové dvere na izbách budú vyrobené na mieru z dubového dreva. Takisto budú dokončené aj exteriérové úpravy, výsadba okrasných rastlín, stromov, polozenie trávnik a automatická závlaha. Vila je rozdelená do troch podlaží, ktoré sú okrem pohodlného schodiska, ktoré je obložené exkluzívnym dubovým masívom, prepojené aj výťahom od renomovaného španielskeho výrobcu Orona. 1.PP tvorí vstupná hala a chodba, priestranná garáž pre 3 autá, miestnosť, ktorá môže slúžiť ako herňa, kancelária, fitness, alebo vinotéka, technická miestnosť, toaleta a šatník. 1.NP dominuje priestranná denná časť s veľkým obývacím priestorom s kuchyňou a špajzou dokopy s výmerou viac ako 80 m² doplnená teplovzdušným krbom z mramoru, ktorý disponuje externým nasávaním spaľovaného vzduchu. K vysokému komfortu na tomto podlaží prispieva aj miestnosť s bazénom, toaletou a sprchou, ktorá vďaka veľkým posuvným oknám komunikuje s obývacím priestorom, ako aj s exteriérom. Vďaka zaskleniu je možné bazén využívať celoročne, v miestnosti je nainštalovaná špeciálna odvlhčovacia jednotka, ktorá udržiava okná bez zahmlievania a zarosenia. Z obývačky, ako aj z bazénu je priamy výstup na veľkú terasu a do záhrady. Veľmi príjemnú atmosféru navodzuje aj krásna zelená panoráma okolitých lesov za oknami. Na tomto podlaží je ďalšia miestnosť vhodná ako pracovňa, šatník, kúpeľňa s WC, ďalšia samostatná toaleta a chodba. Na 2.NP sa nachádza hlavná spálňa s kúpeľňou, WC a šatníkom, ďalšie 3 neprechodné izby, väčšia kúpeľňa a samostatná toaleta. Na pozemku sú ďalšie 3 parkovacie miesta a pred domom sú k dispozícii ešte 2 parkovacie miesta. Vyššie stropy, veľkoformátové okná s výhľadom na prírodu, ako aj priestranné izby a nadčasový dizajn dodávajú tejto výnimočnej nehnuteľnosti vzdušnosť a bezkonkurenčnú svetelnosť.

Ak hľadáte exkluzívne bývanie v blízkosti Bratislavy s vysokým komfortom a súkromím, ktoré bude slúžiť aj ako moderné rodinné sídlo, táto nehnuteľnosť určite spĺňa všetky tieto atribúty. Taktiež ide o vyhľadávanú lokalitu pre náročných klientov, ktorí oceňujú kombináciu prírody, luxusu a rýchlu dostupnosť do hlavného mesta.

Štandard a vybavenie:

- Inteligentná elektroinštalácia – vzdialený prístup
- Elektronický zabezpečovací systém s napojením na 24 hod. strážnu službu

- Hliníkové okná s trojsklom
- Bezpečnostný systém s kamerami
- 10 kW fotovoltická elektrárňa s virtuálnou batériou
- Výroba TUV, kúrenie, chladenie – tepelné čerpadlo zem/voda od nemeckého výrobcu Dimplex – možnosť vzdialeného prístupu
- Kúrenie teplovodné nízkoteplotné
- Chladenie stropné
- TUV – 500 l zásobník
- Ventilácia a rekuperácia – centrálna
- Centrálny vysávač
- Teplovzdušný krb s externým nasávaním spaľovaného vzduchu
- Bezklúčový vstup do domu cez vchodové dvere
- Štruktúrovaná kabeláž a TV rozvody v izbách + internet
- Nerezový prelivový bazén, ohrev cez hlavné tepelné čerpadlo, hladinová roleta, protiprúd
- Výťah zn.Orona
- Automatická závlaha a upravená záhrada

Dispozícia:

1.PP:

- Zádverie + vstupná hala (23,98 m²)
- Herňa/fitness (26,80 m²)
- Schodisko + výťah (7,90 m²)
- Technická miestnosť + strojovňa bazénu (13,46 m²)
- Šatník (6,02 m²)
- WC (2,05 m²)
- Trojgaráž (57,31 m²) + vonkajšie státie

1.NP:

- Priestranná obývací izba s krbom a plne vybavená kuchyňa so špičkou so spotrebičmi vysokej kvality (81,28 m²)
- Pracovňa (21,95 m²)
- Kúpeľňa s WC (4,62 m²)
- Hala (16,49 m²)
- Šatník (6,09 m²)
- Bazén (57,46 m²)- dĺžka 6m, šírka 3m, hĺbka 1,4m
- WC (2,15 m²)
- Schodisko + výťah (12,69 m²)
- Terasa (123,61 m²)

2.NP:

- Master spálňa s en-suite kúpeľňou a šatníkom (32,03 m²)
- 3x neprechodná izba (19,67 m², 15,22 m², 15,01 m²)
- Kúpeľňa (9,63 m²)
- Chodba (13,45 m²)
- Schodisko + výťah (11,45 m²)

Lokalita:

Limbach je jednou z najvyhľadávanejších obcí na bývanie v blízkosti Bratislavy. Nachádza sa len 20 minút od hlavného mesta, ponúka však pokoj vidieckeho života, výborné reštaurácie, vinárstva, turistiku a bezpečné a kludné prostredie s nízkou kriminalitou, čo zaručuje jej obyvateľom vysokú kvalitu života. Vyniká prírodným prostredím – v blízkosti sú Malé Karpaty, vinohrady, turistické a

cyklistické trasy. Obec disponuje kompletnou občianskou vybavenosťou: školy, škôlky, obchody, reštaurácie, kaviarne, športoviská.

V prípade seriózneho záujmu o túto ponuku vám rada urobím obhliadku

If you are seriously interested in this offer just feel free to contact me for a visit

Se siete interessati in questa offerta non esitate di contattarmi per la visita

Kontaktieren Sie mich für die Objektumschau, wenn Sie ernstvoll in diesem Angebot interessiert sind

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

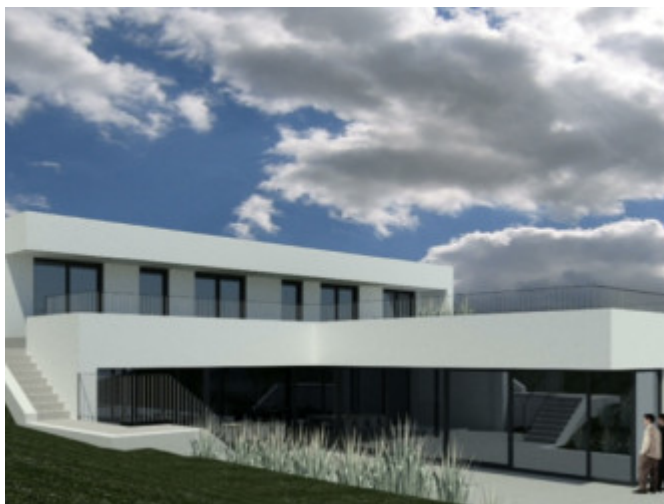
Mobil: 0903 203 424

Cena: 1.790.000,- Eur

Pôdorysy pošleme na vyžiadanie do mailu.

Naša realitná kancelária poskytuje kompletný právny a poradenský servis, zabezpečenie znalca, príprava zmlúv a dokladov na katastrálny úrad, úhrada 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 v celku 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**

