



Prémiová nízkoenergetická vila s bazénom, výťahom a trojgarážou v prestížnej lokalite



1 800 000 €

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:	2025
Typ zeme:	terasovitá	Rok kolaudácie:	2026
Úžitková plocha:	460 m ²	Počet poschodí od prízemia vyššie:	2
Zastavaná plocha:	279 m ²	Celková plocha:	460 m ²
Stav:	novostavba	Terasa plocha:	245.07 m ²
Počet izieb:	7	Počet terás:	2
Energetický certifikát:	A	Počet garáží:	1
Energetická náročnosť budovy:	Nízkoenergetický	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 výťahom, 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 bola len nedávno dokončená a ponúka tak komfort novostavby bez kompromisov spojených s dodatočnými investíciami. Na dokončenie zostávajú len 2 kúpeľne na 2.NP, ktoré si môže nový majiteľ dokončiť podľa vlastného vkusu. Kolaudácia sa predpokladá koncom septembra - začiatkom októbra tohto roku. Na výstavbu tejto prémiovej novostavby 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. Na streche sú osadené fotovoltické panely, hydroizolácia je z PVC fólie a táto bola použitá aj na časti strechy na 2.NP, na ktorej je osadená extenzívna zeleň a je možné ju využiť aj ako ďalšiu terasu (122 m²). Na tejto terase sú aj 2 presklené svetelné prvky, ktoré zabezpečujú dostatok svetla pod prestrešením spodnej terasy. 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 minimalizovaní prehrievania sa v lete. Na oknách sú namontované exteriérové elektrické žaluzie. 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. Vila je rozdelená do troch podlaží, ktoré sú okrem pohodlného schodiska, ktoré je obložené exkluzívnym dubovým masívom a nerezovým zábradlím 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. Bazén je nerezový prelivový s automatickou bezchlórovou technológiou, ohrievaný cez tepelné čerpadlo typu zem - voda, disponujúci protiprúdom a hladinovou roletou. Z obývačky, ako aj z bazénu je priamy výstup na veľkú terasu (124 m²) 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. Vila je dokončená vo vysokom a luxusnom štandarde, v izbách sú na podlahách dubové parkety a interiér dopĺňa luxusný gres v travertínovom dekore, ktorý prináša autentický vzhľad prírodného kameňa v kombinácii s praktickosťou a vysokou odolnosťou. V kuchyni je osadená kuchynská linka na mieru na báze dreva so zabudovanými prémiovými spotrebičmi Siemens, ktoré podčiarkujú jej nadštandard a moderný charakter. K dispozícii je aj kuchynský ostrov so sklokeramickou doskou a zapusteným digestorom a veľký jedálenský stôl v rovnakom dizajne. V obývačke je v rovnakom dizajne aj nástenná zostava a televízor značky Sharp. Vysoké bezfalcové interiérové dvere na izbách sú vyrobené na mieru z dubového dreva, v dome sú namontované dizajnové svietidlá. Túto oázu pokoja dotvára krásna a moderná upravená záhrada s kobercovým trávnikom, automatickou závlahou, stromami, okrasnými rastlinami a veľkými dekoračnými kameňmi. 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 a exteriérovými elektrickými žaluziami
- Bezpečnostný systém s kamerami
- 10 kW fotovoltaiická elektrárň s virtuálnou batériou
- Výroba TÚV, kúrenie, chladenie – tepelné čerpadlo zem/voda od nemeckého výrobcu Dimplex – možnosť vzdialeného prístupu
- Kúrenie teplovodné nízkoteplotné
- Chladenie stropné
- TÚV – 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
- Upravená záhrada s trávnikom, zeleňou a automatickou závlahou

Dispozícia:

1.PP:

- Zádverie + vstupná hala (23,98 m²)
- Herná/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 špajzou 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 Objektschau, wenn Sie ernstvoll in diesem Angebot interessiert sind

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

Mobil: 0903 203 424

Cena: 1.800.000,- Eur

Pôdorysy pošleme na vyžiadanie do mailu.

Na fotografie a video bol čiastočne použitý virtuálny staging.

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

