



## PREDAJ, RODINNÝ DOM DUNAJSKÁ LUŽNÁ, NOVÁ LIPNICA - ZNÍŽENÁ CENA - EXKLUZÍVNE HALO REALITY

Ponúkame Vám na predaj 4-izbový rodinný dom, v obci Dunajská Lužná, v miestnej časti Nová Lipnica, na Astrovej ulici. Tento dom disponuje úžitkovou plochou 207 m<sup>2</sup>, na pozemku s veľkosťou 184 m<sup>2</sup> a na zastavanej ploche 108 m<sup>2</sup>. Dispozičné riešenie vhodne rozdeľuje dennú a nočnú časť rodinného domu. Súčasťou predaja tejto nehnuteľnosti je aj samostatne stojaca garáž a podiel na prístupovej súkromnej ulici. Táto 15 ročná stavba Vás očarí svojou kvalitou, priestrannosťou a množstvom exkluzívnych benefitov, ktoré vytvárajú obrovskú pridanú hodnotu pre Váš budúci nový domov.

### Výhody bývania:

Tento rodinný dom Vám ponúka súkromie a vyšší komfort bývania, vďaka umiestneniu na súkromnej ulici. Umiestnený je v tichej lokalite rodinných domov vzdalenej od hluku hlavnej cesty, na rovinnom pozemku a má príjemnú juhozápadnú a severovýchodnú orientáciu. Moderné a kvalitné bývanie za rozumnú cenu je len tri kilometre od rýchlostnej cesty R7, ktorou sa za 15 minút jazdy autom dopravíte do centra Bratislavy alebo 10 minút chôdze od zastávky autobusovej dopravy. Nehnuteľnosť Vás upúta svojím praktickým využitím každého m<sup>2</sup>, presklenou terasou, či vlastnou novou fotovoltaikou pre úsporu mesačných nákladov. Ideálne prostredie pre rodiny s deťmi - ocení najmä rodina milujúca súkromie a vlastný priestor.



### Dispozícia domu:

- na prízemí sa nachádza veľkorysá obývacia zóna s jedálňou a vstupom na krásnu presklenú terasu, ktorý má elektricky ovládateľné vonkajšie rolety
- kompletne zariadená kuchyňa so zabudovanými spotrebičmi: umývačka riadu, mikrovlnná rúra, indukčná varná doska, elektrická rúra a samostatne stojaca americká chladnička
- súčasťou kuchyne je aj monitor kamerového systému pre exteriér domu, s možnosťou ovládania ďalších prídavných prvkov v dome ako wifi osvetlenie a podobne a zároveň je celý tento systém ovládaný aj na diaľku cez aplikáciu v mobilnom telefóne
- toto podlažie ďalej ponúka toaletu a komoru, pričom benefitom je aj vybudovaná vonkajšia komora umiestnená v závetrí, priamo pri vstupe do domu
- v predsieni je šatníková stena so zrkadlom a vstavaná skriňa na mieru
- privátna, nočná časť domu je situovaná na druhom a treťom podlaží/podkroví
- na druhom podlaží sa nachádzajú dve veľkorysé presvetlené spálne s vonkajšími roletami a výstupmi na balkón, pričom jedna zo spální má aj vlastný šatník
- taktiež sa na druhom podlaží nachádza spoločná kúpeľňa s vaňou, toaletou a sprchovým kútom
- technická miestnosť a tretia atypicky upravená spáľňa s vlastnou kúpeľňou so sprchovým kútom je situovaná na treťom podlaží/podkroví
- súčasťou nehnuteľnosti je aj samostatne stojaca garáž pre jedno auto, ktorá disponuje aj výstupom do úložného priestoru podkrovia, priamo nad ňou
- záhrada s detským záhradným domčekom a hojdačkami, s vydláždeným priestorom na grilovanie a s výsadbou stromčekov popri plote

### Vybavenie nehnuteľnosti:

- plastové okná s vonkajšími žalúziami a sieťkami proti hmyzu
- oteru vzdorná plávajúca podlaha vyššej triedy v obývacej časti, v spálňach, na chodbách a v kuchyni
- keramická dlažba na balkónoch a presklenej terase, taktiež keramické obklady a podlahy v oboch kúpeľniach a samostatnej toalete
- prestrešenie jedného balkóna z juhozápadnej strany a zároveň má každá spáľňa vlastnú samostatnú klimatizačnú jednotku
- kondenzačný plynový kotol so 120l zásobníkom teplej vody, plus prídavný 200l zásobník teplej vody, ktorého ohrev zabezpečuje fotovoltaika inštalovaná v roku 2023 so štrnástimi panelmi na streche domu z juhozápadnej strany a predprípravou na inštaláciu panelov aj na severovýchodnú stranu strechy domu
- teplovodné podlahové kúrenie regulované termostatmi v každej izbe
- inžinierske siete: mestská voda, kanalizácia, elektrina, plyn, TV+internet
- krb
- vlastná vrtaná studňa s ponorným čerpadlom

Na stavbu a na zariadenie domu boli použité kvalitné materiály. Obvodové nosné

murivo je riešené v stavebnom systéme z tvárnic ISORAST – technológia pre nízkoenergetické domy a so zatepľovacím systémom NEOPOR. Vnútorne priečky sú z Ytongu. Strešný plášť sedlovej strechy tesárskej konštrukcie je riešený s kompletným strešným systémom BRAMAC. Vykurovanie zabezpečuje plynový kondenzačný kotol BUDERUS.

Nehnutelnosť sa predáva vrátane vstavaného zariadenia (vstavané skrine, kuchynská linka so spotrebičmi, kúpeľňové nábytky, predsieňová stena). Takisto je súčasťou ceny detský záhradný domček, gril a terasové sedenie. Mesačné náklady vďaka fotovoltaike za energie sú vo výške do 100€ (elektrina, voda, plyn).

Okolie ponúka kompletnú občiansku vybavenosť. V obci Dunajská Lužná nájdete materské školy, základnú školu, potraviny, nákupné centrum, zdravotné stredisko, pošta, kaviarne, reštaurácie, kvetinárstvo, kaderníctvo, fitness centrum, tenisové centrum, futbalový štadión a nehnuteľnosť je na skok od obľúbených prírodných jazier a hrádzí.

Neváhajte ma kontaktovať v prípade akýchkoľvek otázok, poskytnutia informácií, či pre dohodnutie termínu obhliadky.

**329 600 €**

ID: SS-64287

Celková plocha : 184m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha: 108m<sup>2</sup>

Pivnica: nie

Garáž: áno



**VILIAM SMEREK**

viliamsmerek@haloreality.sk

**0918 913 772**

ZNÍŽENÁ CENA