



## Priestranná nadštandardná novostavba 6izb. RD vhodná aj ako firemné sídlo

299 900 €



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Malacky
Obec:	Malacky
Ulica:	Zámočnícka
Druh:	Priestory
Typ objektu:	Obchodné priestory
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Plocha loggie:	17 m <sup>2</sup>
Vlastníctvo:	osobné	Počet logíí:	1
Úžitková plocha:	220.42 m <sup>2</sup>	Terasa plocha:	18.21 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha:	166 m <sup>2</sup>	Počet terás:	1
Stav:	novostavba	Inžinierske siete:	áno
Počet izieb:	6	Voda:	áno
Energetický certifikát:	A	Elektrika:	áno
Typ budovy:	tehla	Plyn:	áno
Typ výbavy:	holopriestor	Kanalizácia:	áno
Loggia:	áno	Voda - na pozemku:	áno
Terasa:	áno	Elektrika - na pozemku:	áno
Sklad:	áno	Plyn - na pozemku:	áno
Rok výstavby:	2024	Kanalizácia - na pozemku -	áno
Počet poschodí od	2	kanalizácia:	
prízemia vyššie:		Vykurovanie - podlahové:	áno
Celková plocha:	267.41 m <sup>2</sup>		

### POPIS NEHNUTELNOSTI

**Realitná kancelária PORTO REAL GROUP vám ponúka na predaj novostavbu nadštandardného a moderného dvojpodlažného rodinného domu vo vyhladáwanej lokalite vo Veľkých Levároch na Zámočnickej ulici. Tento priestranný 6 izbový rodinný dom s 2**

**velkými kúpeľňami je tesne pred dokončením a je situovaný v tichej a kludnej lokalite v centrálnej časti obce. Kolaudácia sa predpokladá do konca roka 2024. Dom s celkovou plochou 267,41 m<sup>2</sup> má výborné dispozičné riešenie a predáva sa v stave holodom, čo budúcemu majiteľovi umožňuje si ho dokončiť podľa vlastných predstáv, avšak v prípade záujmu je možnosť jeho dokončenia do štandardu developerom. Disponuje terasou o výmere 18 m<sup>2</sup> a na 2.podlaží je loggia o výmere 17 m<sup>2</sup>. Na 1.podlaží je veľká technická miestnosť o výmere 12 m<sup>2</sup>, ktorá slúži aj ako sklad. Kúrenie je teplovodné podlahové zabezpečené vysokovýhrevným plynovým kondenzačným kotlom Bosch (zásobník má kapacitu 150 l) a v dome je predpríprava na klimatizáciu. Ide o kvalitnú stavbu, okná vyššej kvality disponujú izolačným trojsklom, dom je kompletne zateplený a na streche je škridla Terran. Okolo domu sú spevnené plochy a bude kompletne oplotený s brámkou. Parkovanie pred domom pre 3 autá. K dispozícii sú všetky inžinierske siete, v obci je nová kanalizácia. Benefitom sú aj vyššie stropy a priestranné izby. Tento dom by funkčne vyhovoval aj väčšej rodine a vďaka jeho vynikajúcej dispozícii by mohol byť aj vhodným firemným sídlom, prípadne by nový majiteľ mohol v ňom spojiť bývanie s podnikaním.**

## **DOM**

6 izbový dvojpodlažný dom

Úžitková plocha domu 220,42 m<sup>2</sup> + 18,21 m<sup>2</sup> terasa + 17 m<sup>2</sup> loggia + 12,16 m<sup>2</sup> sklad

Zastavaná plocha 166 m<sup>2</sup>

Pozemok 255 m<sup>2</sup>

## **DISPOZIČNÉ RIEŠENIE DOMU**

I.NP (prízemie):

-vstupná chodba (6,69 m<sup>2</sup>)

-obývačka (34,55 m<sup>2</sup>)

-kuchyňa (21,95 m<sup>2</sup>)

-spálňa/pracovňa (26,29 m<sup>2</sup>)

-kúpeľňa (7,58 m<sup>2</sup>)

-šatník (6,44 m<sup>2</sup>)

-schodisko (5,95 m<sup>2</sup>)

II.NP (poschodie):

-chodba (14,90 m<sup>2</sup>)

-4x neprechodná izba (22,75; 17,40; 17,94; 17,94 m<sup>2</sup>)

-kúpeľňa (11,56 m<sup>2</sup>)

-pracovňa (1,29 m<sup>2</sup>)

-šatník (7,19 m<sup>2</sup>)

## **VÝHODY**

-veľmi priestranný kvalitne postavený dom s vynikajúcou dispozíciou

-kludná a tichá lokalita s výbornou dostupnosťou do BA, blízkosť rakúskych hraníc

-výborná svetelnosť

-predpríprava na klimatizáciu

-možnosť dokončiť si dom podľa vlastných predstáv

-vhodný aj ako firemné sídlo

-výborná občianska vybavenosť

-blízkosť lesov a prírodného kúpaliska

## **LOKALITA**

Veľké Leváre je obec na Slovensku v okrese Malacky. Lokalita poskytuje komfort prímestského bývania a zároveň atmosféru moderného vidieka. Je to ideálne miesto pre nadštandardný a pritom

*kludný, rodinný život v blízkosti Bratislavy. Má vynikajúce napojenie na cestnú infraštruktúru s viacerými spojnicami smerom na hlavné mesto. Obec je vzdialená len 5 minút autom od Malaciek, odkiaľ je aj rýchle napojenie na diaľnicu D2, pričom disponuje skvelou dostupnosťou do Bratislavy (cca 35 minút autom), ale aj do Rakúska (hraničný priechod Moravský Sv. Ján/Hohenau - cca 15 minút autom). K dispozícii je výborná občianska vybavenosť - v pešej dostupnosti nájdete potraviny, materskú školu, základnú školu (I. aj II. stupeň), detské ihriská, športové ihriská, poštu, zdravotné stredisko, kultúrny dom, lekáreň, autoservis, čerpaciu stanicu, reštaurácie a kaviarne. Zastávka autobusu je vzdialená len cca 100m od domu, vlaková stanica s pravidelným spojením do Bratislavy je takisto v pešej dostupnosti. Milovníkom prírody ponúka obec rôzne zaujímavosti. Východnú časť tvoria hlboké borovicové lesy známe bohatstvom jedlých húb. Štrkové jazero s pieskovými plážami a priehľadnou vodou - Rudava je vzdialené len 5 minút autom od domu. V severnej časti územia je národná prírodná rezervácia Abrod, západným okrajom preteká hraničná rieka Morava. Je tu široký priestor na športové aktivity keďže lokalita ponúka možnosti turistiky, bicyklovania a iných aktivít, čo ocenia rodiny s deťmi, ako aj aktívni jednotlivci.*

*Rada vás privítam na obhliadke*

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

*Mobil: 0903 203 424*

*Cena: 299.900,- Eur*

*V prezentácii boli použité fotografie vytvorené vizualizáciou*

*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](mailto:xenia.szakalova@portoreal.sk)**

