



## VALEN | Dvojica exkluzívnych víl s krásnym výhľadom na mesto



### Info v RK

Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Bratislava III
Obec:	Bratislava-Nové Mesto
Ulica:	Sliačska
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Počet poschodí od prízemia vyššie:	1
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	1280 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1280 m <sup>2</sup>	Terasa plocha:	50 m <sup>2</sup>
Typ zeme:	mierne svahovitá	Počet terás:	2
Úžitková plocha:	1060 m <sup>2</sup>	Počet garáží:	2
Zastavaná plocha:	556 m <sup>2</sup>	Plocha garáže:	37 m <sup>2</sup>
Stav:	novostavba	Počet vonkajších parkovacích miest:	1
Počet izieb:	5	Orientácia:	Juhovýchod
Energetická náročnosť budovy:	Nízkoenergetický	Inžinierske siete:	áno
Typ budovy:	zmiešané	Voda:	áno
Typ výbavy:	holopriestor	Elektrika:	áno
Terasa:	áno	Voda - na pozemku:	áno
Garáž:	áno	Elektrika - na pozemku:	áno
Výťah:	áno	Vykurovanie - centrálné:	áno
Rok výstavby:	2025	Vykurovanie - podlahové:	áno
Rok kolaudácie:	2025	Optická sieť:	áno

### POPIS NEHNUTELNOSTI

Realitná kancelária **VALEN** ponúka exkluzívne na predaj výnimočné luxusné vily nachádzajúce sa v jednej z najlukratívnejších lokalít na Sliačskej ulici v Bratislave – **Koliba, časť Ahoj**. Tieto trojpodlažné

rezidencie ponúkajú výnimočnú kombináciu **nadčasovej architektúry, moderných technológií a veľkorysého priestoru**, ktorý uspokojí aj tých najnáročnejších klientov.

VIRTUÁLNA PREHLIADKA - VILA 1 - <https://my.matterport.com/show/?m=gjvumDWwJDu>

VIRTUÁLNA PREHLIADKA - VILA 2 - <https://my.matterport.com/show/?m=RiXRCz5S3c6>

Vily sú zasadené do svahov Koliby a disponujú **3 podlažiami** prepojenými **vlastným výťahom**. Orientácia víl je na juhovýchod čo zabezpečuje okúzľujúci výhľad z priestranej terasy. Každá z víl disponuje 5 izbami, 3 kúpeľňami, technickou miestnosťou a **dvojgarážou**. Milovníci módy určite ocenia 3 priestranné šatníky. Vily sa nachádzajú na **súkromnej ulici so šiestimi domami**, s prístupom zabezpečeným vstupnou bránou na diaľkovo ovládanie.

Okolie oboch domov je dotiahnute do najmenšieho detailu krásnou výsadbou, či už ide o trávnik, trvalé rastliny a stromy. Samozrejmosťou je aj automatické zavlažovanie.

### **VILA 1 DISPOZÍCIA:**

Úžitková plocha tejto vily je o výmere 383m<sup>2</sup>. Vila stojí na pozemku o celkovej výmere 482m<sup>2</sup> a k nemu prislúcha aj spoločná príjazdová komunikácia pre obe Vily o výmere 220m<sup>2</sup>.

- **Prízemie disponuje** privátnou vstupnou zónou, **spálňou so šatníkom**, **kúpeľňou**, dvojgarážou a technickou miestnosťou v ktorej sa nachádza **tepelné čerpadlo - Buderus, centrálny vysávač - Profivac**, systém na **filtráciu vody - Aqualive, racková skriňa - Keline** so switchom a **hybridný menič napätia- GoodWe**.
- **Dominantou prvého nadzemného podlažia** je **veľkorysá** obývacia miestnosť s **panoramatickými oknami**, ktorá prirodzene prechádza do kuchyne a jedálenskej časti. V centrálnej časti tejto miestnosti je príprava na krb. Z obývacej miestnosti a kuchyne sa plynulo vstupuje na prestrešenú **terasu** vybavenú pergolou s **protislnečnými roletami**, ktorá je ako stvorená na **grilovanie, víkendové brunche** či **večerné posedenia** s pohárom vína pri **pohľade na mesto**.
- **Druhé nadzemné podlažie** zabezpečuje dokonalý komfort v podobe **dvoch samostatných spální**, pričom každá disponuje vlastným **šatníkom** a **kúpeľňou** - ideálne riešenie pre nerušené súkromie a pohodlie. Každá z izieb disponuje aj vstupom na priestrannú terasu s nádherným výhľadom na panorámu mesta.

### **VILA 2 DISPOZÍCIA:**

Úžitková plocha nižšie položenej vily je o výmere 403m<sup>2</sup>. Vila stojí na pozemku o celkovej výmere 578m<sup>2</sup> a k nemu prislúcha aj spoločná príjazdová komunikácia pre obe Vily o výmere 220m<sup>2</sup>.

- **Suterén** disponuje privátnou vstupnou zónou, **spálňou so šatníkom**, **kúpeľňou**, technickou miestnosťou v ktorej sa nachádza **tepelné čerpadlo - Buderus, centrálny vysávač - Profivac**, systém na **filtráciu vody - Aqualive, racková skriňa -Keline** so switchom a **hybridný menič napätia- GoodWe**. Táto časť domu ponúka tiež flexibilný priestor vhodný napr. ako hosťovská izba, domáca posilňovňa, hobby alebo party miestnosť podľa preferencií budúceho majiteľa.
- **Na prízemí** vás privíta priestranná chodba so vstupom priamo z garáže, ktorá je bránou do **veľkorysej** obývacej miestnosti s **nádherným výhľadom** na mesto, ktorá prirodzene prechádza do kuchyne a jedálenskej časti. V centrálnej časti tejto miestnosti je príprava na krb. Z obývacej miestnosti a kuchyne je priamy vstup na **slnečnú** prestrešenú terasu vybavenú **pergolou** s protislnečnými roletami.
- **Najvyššie poschodie** zabezpečuje dokonalý komfort v podobe **dvoch samostatných spální**, pričom každá disponuje vlastným **šatníkom** a **kúpeľňou** - ideálne riešenie pre nerušené

súkromie a pohodlie. Bonusom je priamy výstup na **rozlahlú terasu**, ktorá vytvára harmonické prepojenie interiéru s exteriérom a ponúka **úžasný výhľad** na panorámu Bratislavy.

**ZARIADENIE:** Nehnutelnosti sa predávajú v stave **holodom**, čo novému majiteľovi poskytuje jedinečnú príležitosť dokončiť interiér podľa vlastných predstáv a štýlu. V rámci technického štandardu je objekt vybavený **podlahovým kúrením, predprípravou na klimatizáciu, exteriérovými žalúziami, fotovoltaickými panelmi, tepelným čerpadlom, filtráciou vody**, ako aj **centrálnym vysávačom, inteligentnou elektroinštaláciou značky HOMIO, vyhrievanou prístupovou komunikáciou** a predprípravou na **bazén**. Každá vila disponuje **vlastným výťahom**, čo zvyšuje komfort bývania na maximum. Pre zaistenie bezpečnosti nechýbajú ani bezpečnostné systémy a kamery.

**LOKALITA:** Vily sa nachádzajú v prestížnej časti Bratislavy - AHOJ, v slepej a **súkromnej ulici** s minimálnou premávkou. Táto lokalita je známa svojou **pokojnou atmosférou, množstvom zelene a výbornou dostupnosťou do centra mesta**.

V bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú **rekreačné oblasti Malých Karpát**, vrátane **Kamzíka, Železnej studničky a Koliby**, ktoré ponúkajú výborné podmienky na aktívny oddych, cykloturistiku a prechádzky v prírode. V okolí sú tiež medzinárodné školy a všetka občianska vybavenosť dostupná do niekoľkých minút autom.

Lokalita ideálna pre tých, ktorí hľadajú **komfortné a nadštandardné bývanie v súkromí a zároveň blízko centra mesta**.

**Cena: V RK**

© Text a fotografie sú autorským dielom a majetkom realitnej kancelárie VALEN.

**Kontaktná osoba: Ing. Dušan Baňacký - +421 940 505 000**





## REALITNÝ MAKLÉR

*Maklér :*

***Ing. Ing. Dušan Baňacký RSc.***

*Telefón :*

***+421 940 505 000***

*E-mail:*

***banacky@valen.sk***

