



## VALEN | Exkluzívny viladom 1 s panoramatickým výhľadom



1 950 000 €

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	Rok kolaudácie:	2025
Vlastníctvo:	osobné	Počet poschodí od prízemia vyššie:	1
Plocha pozemku:	600 m <sup>2</sup>	Celková plocha:	482 m <sup>2</sup>
Typ zeme:	mierne svahovitá	Počet terás:	2
Úžitková plocha:	383 m <sup>2</sup>	Počet garáží:	2
Zastavaná plocha:	482 m <sup>2</sup>	Počet vonkajších parkovacích miest:	1
Stav:	novostavba	Orientácia:	juhovýchod
Počet izieb:	5	Inžinierske siete:	áno
Energetická náročnosť budovy:	Nízkoenergetický	Voda:	áno
Typ budovy:	zmiešané	Elektrika:	áno
Typ výbavy:	holopriestor	Voda - na pozemku:	áno
Terasa:	áno	Elektrika - na pozemku:	áno
Garáž:	áno	Vykurovanie - centrálné:	áno
Výťah:	áno	Vykurovanie - podlahové:	áno
Rok výstavby:	2025	Optická sieť:	áno

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Realitná kancelária VALEN ponúka exkluzívne na predaj výnimočne luxusnú vilu nachádzajúcu sa v jednej z najlukratívnejších lokalít na Sliačskej ulici v Bratislave - Koliba, časť Ahoj. Táto trojpodlažná rezidencia ponúka 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>

Vila je zasadená do svahov Koliby a disponuje 3 podlažiami prepojenými vlastným výťahom. Orientácia na **juhovýchod** zabezpečuje **okúzľujúci výhľad z priestranej terasy**. Disponuje 5 izbami, 3 kúpeľňami, technickou miestnosťou a dvojgarážou. Milovníci módy určite ocenia 3 **priestranné šatníky**. Vila sa nachádza na **súkromnej ulici** so šiestimi domami, s prístupom cez vstupnú bránu na diaľkové ovládanie.

Okolie domu je dotiahnuté do najmenšieho detailu kvalitnou **výsadbou** - trávniky, trvalky, stromy - doplnené o 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.

**ZARIADENIE:** Nehnutelnosť sa predáva 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**. Vila disponuje **vlastným výťahom**, čo zvyšuje komfort bývania na maximum. Pre zaistenie bezpečnosti nechýbajú ani bezpečnostné systémy a kamery.

**LOKALITA:** Vila sa nachádza 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 je ideálna pre tých, ktorí hľadajú **komfortné** a **nadštandardné bývanie v súkromí** a zároveň **blízko centra mesta**.

**Cena: 1.950.000**

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

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



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :  
Telefón :  
E-mail:

**Ing. Dušan Baňacký RSc.**  
**+421 940 505 000**  
**banacky@valen.sk**

