



VALEN | Exkluzívny viladom 2 s krásnym výhľadom na mesto



2 100 000 €

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 ²	Celková plocha:	578 m ²
Typ zeme:	mierne svahovitá	Počet terás:	2
Úžitková plocha:	403 m ²	Počet garáží:	2
Zastavaná plocha:	578 m ²	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 2: <https://my.matterport.com/show/?m=RiXRCz5S3c6>

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 2 DISPOZÍCIA:

Úžitková plocha nižšie položenej vily je o výmere **403m²**. Vila stojí na pozemku o celkovej výmere **578m²** a k nemu prislúcha aj spoločná príjazdová komunikácia pre obe Vily o výmere **220m²**.

- **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 hostovská 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 **rozľahlú terasu**, ktorá vytvára harmonické prepojenie interiéru s exteriérom a ponúka **úžasný výhľad** na panorámu Bratislavy.

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.

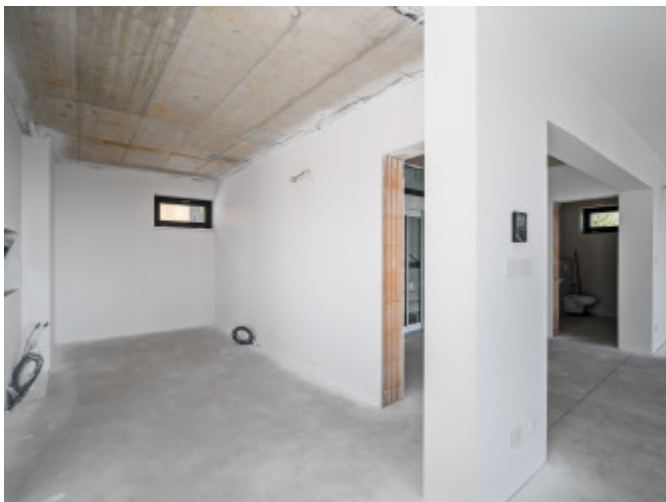
Lokalita je ideálna pre tých, ktorí hľadajú **komfortné** a **nadštandardné bývanie v súkromí** a

zároveň blízko centra mesta.

Cena: 2.100.000,-€

© 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. Ing. Dušan Baňacký RSc.

+421 940 505 000

banacky@valen.sk

