



AG REALITY  
FINANCIÉ



## AG REALITY I NA PREDAJ - 4 IZBOVÝ MEZ. BYT V DVOJDOME SO ZELENOU STRECHOU

303 000 €



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Senec
Obec:	Miloslavov
Ulica:	Oblačná
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Počet poschodí od prízemia vyššie:	1
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	121 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	458 m <sup>2</sup>	Terasa plocha:	25 m <sup>2</sup>
Typ zeme:	rovina	Počet terás:	1
Teritórium:	Intravilán	Počet vonkajších parkovacích miest:	3
Úžitková plocha:	146 m <sup>2</sup>	Orientácia:	juhovýchod
Podlahová plocha:	121 m <sup>2</sup>	Inžinierske siete:	áno
Stav:	novostavba	Voda:	áno
Počet izieb:	4	Elektrika:	áno
Energetický certifikát:	A	Kanalizácia:	áno
Energetická náročnosť budovy:	Nízkoenergetický	Voda - na pozemku:	áno
Typ budovy:	tehla	Elektrika - na pozemku:	áno
Typ výbavy:	holopriestor	Elektrika - na pozemku - 230 V:	áno
Terasa:	áno	Kanalizácia - na pozemku - kanalizácia:	áno
Rok výstavby:	2024	Vykurovanie - podlahové:	áno
Rok kolaudácie:	2025	Optická sieť:	áno

## POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Realitná kancelária AG Reality & finance , s.r.o Vám exkluzívne predstavuje na predaj novostavbu-kvalitný 4- izbový mezonetový byt v dvojdomo v obci Miloslavov na Oblačnej ulici. Táto lokalita Vám ponúka kompletnú občiansku vybavenosť a má veľmi dobré napojenie na diaľnicu D4 a R7 vďaka ktorej máte rýchly prístup do Bratislavy.

### **NA PREDAJ:**

4-izbový mezonetový byt v dvojdomo so zelenou strechou, s dvomi kúpeľňami, samostatným wc, postavený podľa nových noriem, A- energetický certifikát, s rekuperáciou a tepelným čerpadlom (vzduch-voda). Každý dom v dvojdomo je samostatný, oddielovaný tepelnou izoláciou a samostatnou strechou. Domy sú medzi sebou vymurované.

### **VÝMERA:**

UP: 121,50 m2, zelená strecha: 55,5 m2, terasa z obývacej miestnosti: 24,75 m2.

### **DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

Dispozične sa jedná o mezonetový 4-izbový byt s príslušenstvom. Obytnými miestnosťami sú: obývacia izba a tri izby, z toho jedna je na poschodí. Príslušenstvom bytu sú: vstupná chodba, wc, technická miestnosť, pracovňa, šatník, kúpeľňa, spálne a kuchynský kút v obývacej izbe na prízemí, chodba so schodiskom a kúpeľňa na poschodí. Orientácia okien obytných miestností bytu je na: východ (izba, obývacia izba), západ (jedna izba).

Vstupnú časť tvorí chodba so samostatným wc a technickou miestnosťou na jednej strane a s pracovňou ( izbou) na strane druhej. V závere chodby v priamom smere je vstup do spálne a schodisko. Spálňa má vlastnú kúpeľňu prístupnú cez prechodový šatník. Zo vstupnej chodby sa v smere L vchádza do spoločného priestoru obývacej izby s kuchyňou so vstupom do záhrady cez terasu. Na poschodí je umiestnená jedna izba, sklad a kúpeľňa s wc, prístupná zo spoločnej chodby so schodiskom. Z chodby a izby sa nachádza priamy vstup na zelenú strechu.

### **ROZLOŽENIE DOMU :**

#### **PRÍZEMIE**

vstupná chodba - 5,59 m2

wc - 1,57 m2

technická miestnosť - 2,49 m2

pracovňa - 6,84 m2

spálňa - 15,71 m2

šatník spálne - 3,70 m2

kúpeľňa spálne - 4,24 m2

obývacia izba - 35,14 m<sup>2</sup>

kuchynský kút - 10,13 m<sup>2</sup>

### **POSCHODIE**

chodba so schodiskom - 14,93 m<sup>2</sup>

kúpeľňa - 5,50 m<sup>2</sup>

izba - 15,66 m<sup>2</sup>

Vypočítaná podlahová plocha 121,50 m<sup>2</sup> + terasa 24,75 m<sup>2</sup>

### **POUŽITÉ MATERIÁLY:**

Dvojdom je postavený z tehly- 30 cm, zateplenie 20 cm, sadrové omietky, stropy železo-betónové. Domy sú od seba oddielované tepelnou izoláciou a oddelené múrmi. Vyhotovenie strechy: železo-betónová, tepelná izolácia polystyrén od 40-55 cm, hydroizolácia a štrk, 22 cm železo-betónová doska. V celom dome je podlahové kúrenie teplovodné. Okná sú 8 komorové 3- sklo.

### **HOLODOM OBSAHUJE:**

Podlahové kúrenie teplovodné, zdroj tepla na vykurovanie a príprava teplej vody je tepelným čerpadlom (vzduch-voda) s ovládacími panelmi ktoré sú spárovaateľné s telefónom pre pohodlnejšie ovládanie, rekuperáciu, predprípravu na alarm, kamerový systém, video vrátnika, klimatizáciu. Nachádzajú sa tu inžinierske siete: elektrina, voda, kanalizácia, optika. Plyn sa tu nenachádza.

### **POZEMOK:**

Plocha pozemku- 458 m<sup>2</sup>, oplotenie z troch strán.

### **PARKOVANIE:**

Voľná plocha pred domom pre tri parkovacie miesta

### **LOKALITA:**

Obec Miloslavov je od Bratislavy vzdialená 15 km. (Podunajské Biskupice 6 km, Šamorín 15 km) Rýchla dostupnosť je zabezpečená vlakom (RegioJet) ako aj autobusom a má veľmi dobré napojenie na diaľnicu D4 a R7 vďaka ktorej máte rýchly prístup do Bratislavy. Zastávka autobusu na Lipovom námestí je 600 m od domu a vlaková zastávka je od domu vzdialená 2,5 km. V obci je veľmi dobrá občianska vybavenosť - kultúrny dom, škôlka, pošta, OC Miloslavov a len pár km je základná škola, dve škôlky, 2x potraviny, kaderníctvo, kozmetika, lekár pre dospelých, detské plavecké jasličky, ihrisko, kostol, úrad, lekáreň, zmrzlina, Biedronka. V blízkosti sa nachádzajú jazerá Nové Košariská s možnosťou kúpania a rybolovu.

V OC Miloslavov nájdete obchody ako: Billa, 101 Drogeria, pekáreň, vinotéka, barbershop, policajná stanica, manikúra a pedikúra, kvetinárstvo, rozprávková kaviareň s detským kútikom.

### **CENA:**

Cena nehnuteľnosti je **303.000- EUR** vrátane provízie a kompletného právneho servisu. V prípade záujmu nás neváhajte kontaktovať.

## **KONTAKT:**

Veronika Gašpariková , mobil : + 421 901 727 778 ,

mail : [veronika.gasparikova@agrealty.sk](mailto:veronika.gasparikova@agrealty.sk)

**Fotografie** a text sú autorským dielom a majetkom spoločnosti AG reality&finance



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :

**Mgr. Veronika Gašpariková**

Telefón :

**0901727778**

E-mail:

**[veronika.gasparikova@agrealty.sk](mailto:veronika.gasparikova@agrealty.sk)**  
**sk**

