



Neibrs | (5) izbový moderný rodinný dom s vlastným wellness, fitness, saunou a bazénom v Devínskej Novej Vsi na Záhradnej ulici

750 000 €



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Bratislava IV
Obec:	Bratislava-Devínska Nová Ves
Ulica:	Záhradná
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	343.1 m ²

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Počet izieb:	5
Vlastníctvo:	osobné	Balkón:	áno
Stav:	nedokončený	Počet kúpeľní:	5
Úžitková plocha:	343.1 m ²	Energetický certifikát:	A
Plocha pozemku:	339 m ²	El. napätie:	230/400V
Zastavaná plocha:	136 m ²	Kanalizácia:	áno
Počet poschodí:	2	Zateplený objekt:	nie

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Realitná kancelária Neibrs ponúka vo výhradnom zastúpení na predaj moderný rodinný dom v Devínskej Novej Vsi na Záhradnej ulici s kompletnou wellness zónou, exteriérovým bazénom, smart technológiami a s fotovoltickými panelmi a baterkovým úložiskom. Projekt je aktuálne vo výstavbe a realizuje sa v súlade s overenou projektovou dokumentáciou a vizualizáciami, ktoré presne vystihujú finálny vzhľad nehnuteľnosti.

Dom sa predáva v štádiu HOLODOM, ponúkame možnosť dokončenia do finálnej podoby (ŠTANDARDU) vid' vizualizácia.

ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE: (PROJEKT)

- (5) nadštandardných izieb s vlastným prirodzene osvetleným a odvetraným šatníkom a kúpeľňou
- Vlastná wellness zóna s prípravou na osadenie multifunkčnej sauny (infra sauna kombinovaná s

fínskou saunou) a ochladzovacím bazénom

- *Vináreň s barom*
- *Práčovňa s centrálnym zhozom šatstva*
- *Úžitková plocha: 343,31 m²*
- *Polozapustené podlažie + 1.NP, 2.NP*
- *Pozemok: 339m² (vrátane zastavanej plochy)*
- *Stav: novostavba, plánované dokončenie 7/2026 (zmena termínu vyhradená)*

DISPOZÍCIA A VYBAVENIE:

Polo-zapustené podlažie s prirodzeným osvetlením (106 m² podlahová plocha):

- *Technická miestnosť*
- *Práčovňa*
- *Sklad*
- *Vínna miestnosť s barom*
- *WC a kúpeľňa*
- *Fitness miestnosť*
- *Ochladzovací bazén*
- *Sauna*

1. NP (127 m² podlahová plocha):

- *Zádverie s integrovaným zhozom šatstva z každého poschodia*
- *Samostatné WC*
- *Hostovská izba so šatníkom, WC a vlastným šatníkom*
- *Obývací izba s HS – portálom s výstupom na slnečnú terasu s exteriérovým bazénom*
- *Kuchyňa s prirodzene odvetranou špajzou a barovým sedením + jedáľenský kút*

2. NP (95 m² podlahová plocha):

- *3x samostatná spálňa – každá so samostatným walk-in šatníkom s elektrickým strešným oknom a kúpeľňou s wc*
- *Chodba s integrovaným zhozom šatstva*
- *1x terasa*
- *2x francúzske okná*

VONKAJŠIA FASÁDA

- *Zatepl'ovací systém ETICS podľa tepelno-technického výpočtu pre kategóriu A1 a požiarnej ochrany budov*
 - *Zateplenie obvod: polystyrén hr. 15 cm*
- Povrchová úprava obklad: prírodný kameň, fasádna omietka biela*

VNÚTORNÉ ÚPRAVY

- *Omietky: sadrové omietky, biela malba*
- *Podlahy: Nivelačný poter*
- *Finálna vrstva: keramická dlažba alebo parkety*
- *Teplovodné podlahové kúrenie a chladenie pod poterom*

OKNÁ A DVERE

- *Okná a exteriérové dvere: plastové, izolačné trojsklo, 7-komorové profily, HSP portál*
- *Bezpečnostné vchodové dvere do domu*
- *Interiérové dvere: bezfalcové a posúvne*
- *Predpríprava na inteligentné exteriérové tienenie*

ZÁMOČNÍCKE PRÁCE

- Ocel'ové zábradlia na loggiách a terasách, schodište

ZDRAVOTECHNIKA

- Rozvody: podľa projektovej dokumentácie

Kopaná studňa s filtráciou na technické využitie vody v objekte (značná úspora)

Príprava pre zariadenovacie predmety:

- 5 x elektrický rebríkový radiátor v kúpeľni
- 5 x umývadlo
- 3 x wc malé umývadlo
- 6 x závesné WC s doskou
- 2 x vaňa
- 3 x sprchovací kút

FOTOVOLTAIKA

- Výkon zostavy: 10,8 kWp
- Batéria: Dyness, kapacita 20 kWh
- Menič: GoodWe 10 kW
- Panely: výkon 550 Wp

VYKUROVANIE

- Tepelné čerpadlo: značka NIBE
- Teplovodné podlahové kúrenie a chladenie

VZDUCHOTECHNIKA

- Odťahový ventilátor v sociálnych miestnostiach
- Príprava na osadenie kuchynského digestora – integrovaný vo varnej doske

KLIMATIZÁCIA

- Príprava elektroinštalácie na montáž vonkajšej a vnútornej klimatizačnej jednotky

ELEKTROINŠTALÁCIA

- Inštalácia podľa projektovej dokumentácie
- Bez dodávky svietidiel – predpríprava systém od výrobcu Loxone
- Zásuvky a vypínače podľa projektu – predpríprava systém od výrobcu Loxone
- Intercom
- 1x Wi-Fi access point
- Predpríprava na optický internet
- 1x nabíjacia stanica pre elektromobil pod prístreškom
- Alarm a kamerový systém – predpríprava systém od výrobcu Loxone

EXTERIÉR A RELAXAČNÉ PRVKY

- Terasy: dlažba pokladaná v súlade s normami, vrátane prípravy podkladu a finálnej úpravy
- Oddychová zóna (suterén): sauna, ochladzovací bazén a fitness, barová časť
- Záhrada: výsadba ovocných stromov a drobných rastlín
- Parkovanie: 1 x ocel'ový prístrešok vo farbe antracit, rozmer 6 x 3 m, s fotovoltaickými panelmi, 2 x parkovacie miesta na pozemku
- Spevnené plochy – zámková dlažba
- Elektrická otváracia brána

TV A INTERNET

- Podľa dostupnosti operátora v danom území
- Rýchlosť pripojenia závislá od možností poskytovateľa

Investor si vyhradzuje právo nahradiť jednotlivé materiály a systémy za iné, rovnocenné, v závislosti od ich dostupnosti a technických možností.

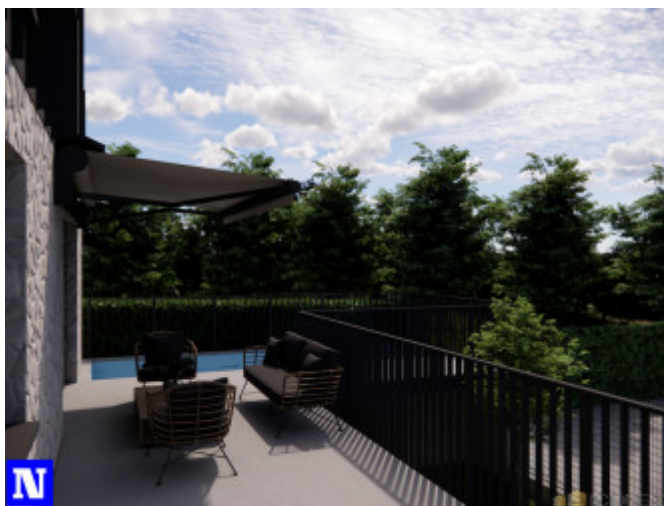
LOKALITA:

- Devínska Kobyla, Sandberg, Biele skaly, Devínske jazero, Hrad Devín, Most slobody (prechod do Rakúska), Devínska Kobyla (vyhládka)
- okolité ulice: Istrijská, Mlynská, Vápencová
- cyklocesty (cyklomost Slobody), prechádzky, turistika
- rýchly prístup na diaľnicu D2
- obchodné centrum BORY v blízkosti, obchodné centrum Glavica

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ:

- výborná dostupnosť MHD, vlaková stanica
- školy, škôlky, reštaurácie, kaviarne, obchody, plaváreň

COPYRIGHT Neibrs, s.r.o. – Fotografie, obrázky a texty sú autorským dielom a majetkom realitnej kancelárie Neibrs.



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :

Telefón :

E-mail:

Tomáš Eiben

+421911188888

eiben@neibrs.sk

