

#177902
Predaj
Dom, rodinný dom
plocha: 174.83 m²

599.000 EUR klasická

Bratislava – Ružinov, okr: Bratislava II
ulica: Krajná

Priestranný rodinný dom so záhradou a 2 parkovacími miestami, Bratislava – Trnávka





Váš osobný maklér:

Michaela Mosná

+421905207762

m.mosna@directreal.sk



Directreal Office | Stará Vajnorská | 831 04 Bratislava

popis nehnuteľnosti:

Stav:Pôvodný stav
Popis: Svetlý a priestranný 4-izbový rodinný dom (174,83 m²) s JV záhradou, Trnávka
Exkluzívne ponúkame na predaj udržiavaný rodinný dom od prvého majiteľa na Krajnej ulici v Bratislave - Ružinov, časť Trnávka. Nachádza sa v pokojnej radovej zástavbe štyroch rodinných domov a ponúka ideálne spojenie pohodlného bývania, súkromia a výbornej dostupnosti do mesta.
Dom zaujme vzdušnou dispozíviou, praktickým oddelením dennej a nočnej zóny a prirodzeným prepojením interiéru so záhradou. Pozemok poskytuje dostatok priestoru pre každodenný rodinný život, oddych aj trávenie času s priateľmi. Vďaka možnosti vytvorenia piatej izby sa dokáže prispôsobiť aj meniacim sa potrebám rodiny.

  Základné parametre
Úžitková plocha domu: 174,83 m² (prízemie 93,47 m² + poschodie 81,36 m²)
• Celková plocha parciel (LV): 305 m²
• Vonkajšie plochy: Terasa s výmerou 12,23 m² + dva balkóny s celkovou rozlohou 12,74 m²
• Počet obytných miestností: 4 (obývacia izba + 3 samostatné spálne) s možnosťou rozšírenia na 5-izbový
• Parkovanie: pre 2 vozidlá vo dvore za automatickou bránou

   Dispozičné riešenie
Dom je prakticky rozdelený na dennú zónu na prízemí a pokojovú zónu na poschodí, vďaka čomu ponúka rodine dostatok spoločného priestoru aj súkromia.
• 1. nadzemné podlažie (93,47 m² – denná časť):
Na prízemí sa nachádza priestranný spoločenský priestor s obývacou časťou, jedálenskoun časťou a kuchyňou, ďalej technická miestnosť/šatník pri vstupe, hala a samostatné WC. Dominantou prízemia je slnečná obývacia izba s krbom a veľkorysým presklením, ktoré zalieva celý dom prirodzeným svetlom a cez široký vstup ho plynule prepája s exteriérom. Praktickým prvkom je úložný priestor pod schodami, ukrytý za posuvnými dverami, ktoré zároveň elegantne maskuje schodisko na poschodie.
Prízemie navyše ponúka variabilitu s možnosťou dorobenia ďalšej samostatnej izby
• 2. nadzemné podlažie (81,36 m² – nočná časť):
Na poschodí sa nachádza súkromná - pokojová časť domu s centrálnou halou, troma samostatnými spálňami, kúpeľňou s vaňou aj sprchovým kútom, samostatným WC a šatníkom prislúchajúcim k hlavnej spálni. Každá spálňa má vlastný výstup na balkón.

   Technické a interiérové vybavenie
• Kuchyňská linka so vstavanými spotrebičmi
• Krb s uzatvoreným ohniskom
• Drevené okná
• Vykurovanie: kombinované plynové kúrenie zabezpečené kondenzačným kotlom značky Buderus. Na prízemí je realizované podlahové kúrenie, na poschodí sú osadené radiátory.
• Chladenie: klimatizácia v celom dome zabezpečuje ideálnu teplotu počas horúcich letných dní.
• Bezpečnosť: zabezpečovací systém (alarm).
• Eko-mobilita: vlastná integrovaná nabíjacia stanica (wallbox) pre elektromobily.

  Terasa, slnečná záhrada a zázemie
Cez široké presklenie v obývacej izbe prejdete na čiastočne krytú terasu (12,23 m²) s praktickou elektricky ovládanou markízou. Je to ideálne miesto na vonkajšie sedenie a umiestnenie grilu.
Terasa plynule pokračuje udržiavanou, oplotenou záhradou orientovanou na juhovýchod. Vytvára súkromné útočisko na relax a únik od mestského zhonu. Jej jedinečnú atmosféru dotvárajú vyrastené stromy, medzi ktorými vyniká dominantná magnólia.
• Závlaha: automatický závlahový systém napojený na studňu
• Úložný priestor: záhradný domček s privedenou elektroinštaláciou
  Lokalita: Bratislava – Ružinov, Trnávka
Krajná ulica predstavuje ideálny kompromis medzi rodinným bývaním v tichej štvrti a mestským životným štýlom. Štvrť