

directreal®

#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



popis nehnuteľnosti:

Stav: Pôvodný stav

Popis: Svetlý a priestorový 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 dispozíciou, 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 prispôbiť 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 priestorový spoločenský priestor s obývacou časťou, jedálenskou časťou a kuchyňou, ďalej technická miestnosť/šatník pri vstupe, hala a samostatné WC. Dominantou prízemí 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 spáľňa 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, oplostenou 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. Štvrt'