



## REZERVOVANÝ investičný rodinný dom - Bratislava, Rača



**Rezervované**

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Kraj:            | Bratislavský kraj |
| Okres:           | Bratislava III    |
| Obec:            | Bratislava-Rača   |
| Ulica:           | Koľajná           |
| Druh:            | Domy              |
| Typ domu:        | Rodinný dom       |
| Typ:             | Predaj            |
| Úžitková plocha: |                   |

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

|                   |                    |                                    |                    |
|-------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------|
| Status:           | rezervované        | Počet poschodí od prízemia vyššie: | 1                  |
| Vlastníctvo:      | osobné             | Celková plocha:                    | 218 m <sup>2</sup> |
| Plocha pozemku:   | 559 m <sup>2</sup> | Inžinierske siete:                 | áno                |
| Teritórium:       | Intravilán         | Voda:                              | áno                |
| Úžitková plocha:  | 218 m <sup>2</sup> | Elektrika:                         | áno                |
| Zastavaná plocha: | 105 m <sup>2</sup> | Plyn:                              | áno                |
| Stav:             | úplne prerobený    | Kanalizácia:                       | áno                |

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

#### REZERVOVANÉ

#### MODERNÝ 3-BYTOVÝ DOM V BRATISLAVE A ZÁROVEŇ SKVELÁ INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ

Michal Palko z Reality s VAMI Vám exkluzívne ponúka na predaj tento priestranný rodinný dom na ulici Koľajná s troma samostatnými bytovými jednotkami nachádzajúci sa v atraktívnej časti Bratislavy. Nehnuteľnosť je v štádiu dokončovania rekonštrukcie (2024 - 2025) a ponúka široké možnosti využitia - či už ako investícia na prenájom, sídlo firmy alebo komfortné viacgeneračné bývanie.

## TECHNICKÉ INFORMÁCIE A PARAMETRE

Dom je postavený z kvalitnej tehly, čo zaručuje stabilitu, dlhú životnosť a výborné izolačné vlastnosti. Strešnú konštrukciu tvorí pevný drevený krov, ktorý dodáva domu tradičný charakter a zároveň umožňuje kvalitnú tepelnú izoláciu.

Celková zastavaná plocha domu je 105 m<sup>2</sup>, pričom veľkorysý pozemok s výmerou 559 m<sup>2</sup> ponúka dostatok priestoru pre pohodlné bývanie aj oddych. Prízemie disponuje rozlohou 102,85 m<sup>2</sup>, zatiaľ čo prvé poschodie ponúka ešte viac priestoru, konkrétne 115,59 m<sup>2</sup>.

V celom dome sú osadené moderné plastové okná, ktoré zabezpečujú vysokú energetickú úspornosť a minimálnu hlučnosť z exteriéru. Plastové vchodové dvere dotvárajú bezpečný a elegantný vstup do jednotlivých bytov. Kúrenie je riešené inovatívnymi infra rohožami, ktoré poskytujú príjemné a efektívne vykurovanie s nízkymi prevádzkovými nákladmi. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, vrátane plynu, fotovoltiky a TUV cez kotol, čo zabezpečuje ekologickú a úspornú prevádzku.

Predpríprava na klimatizáciu a exteriérové žalúzie umožňuje budúcemu majiteľovi dotvoriť komfort presne podľa svojich predstáv. Parkovanie je možné priamo v areáli aj pred ním, pričom existuje aj možnosť otvoreného parkovania bez oplotenia, ktorú si nový majiteľ môže prispôsobiť po kolaudácii.

## DISPOZÍCIA

Tento dom bol navrhnutý s ohľadom na funkčnosť a praktickosť, čím poskytuje vysoký štandard bývania aj skvelé investičné možnosti. Vďaka stavebnému povoleniu na tri bytové jednotky je ideálny nielen na prenájom, ale aj na kombináciu bývania s podnikaním.

Na prízemí sa nachádza priestranný byt, ktorý v súčasnosti slúži ako kancelársky priestor, no po úpravách môže byť využívaný ako veľký rodinný byt s otvorenou dennou zónou a priestrannými izbami.

Na prvom poschodí sú situované dva menšie, no plnohodnotné byty, ktoré sú ideálne na prenájom alebo viacgeneračné bývanie. Každý byt disponuje komfortným dispozičným riešením, vďaka ktorému si noví majitelia alebo nájomníci môžu užívať praktické a moderné bývanie.

## LOKALITA

Dom sa nachádza v jednej z najvyhľadávanejšej mestskej časti - Bratislava - Rača, kde je vysoký dopyt po bývaní aj prenájme. V okolí nájdete kompletnú občiansku vybavenosť, obchody, školy, reštaurácie a zastávky MHD, vďaka ktorým máte všetko na dosah ruky.

## BENEFITY

- Ideálna investičná príležitosť - možnosť prenájmu 3 bytov alebo kombinácie bývania a podnikania.
- Moderné technológie - infra kúrenie, fotovoltika, príprava na klimatizáciu a exteriérové žalúzie.
- Flexibilné parkovanie - v areáli aj pred areálom.
- Priestranné bývanie - 8 izieb s veľkorysou dispozíciou.

Cena tejto nehnuteľnosti je na vyžiadanie v realitnej kancelárii Reality s VAMI a na nižšie uvedených kontaktoch.

☐ Investícia s budúcnosťou! Dohodnite si obhliadku ešte dnes.

Michal Palko - CEO Reality s VAMI, certifikovaný realitný maklér NARKS - 0914 700 107



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér:  
Telefón:  
E-mail:

**Michal Palko**  
**0914 700 107**  
**[palko@realitysvami.sk](mailto:palko@realitysvami.sk)**

