



Unikátna 8-izb vila 990m², súkromie, tenisový kurt, bazén, záhrada 33á
Bratislava III - Vinohrady - Koliba

PREDAJ

Info o cene v RK

ID ponuky: 751370

Stav

Novostavba: áno
Zariadenosť: nezariadený
Terén: svahovitý
Prístupová cesta: asfaltová cesta
Materiál: tehla
Rok kolaudácie: 2005

Veľkosť

Počet izieb: 8
Úžitková plocha: 990 m²
Celková plocha: 1220 m²
Pozemok: 3270 m²

Poschodie

Počet poschodí: 3

Parkovanie

vonkajšie

Garáž: áno - 5 áut

Vybavenosť

Kúpeľňa: 4x, vaňa a sprchovací kút
Okná: plastové
Balkón: áno - 312.60 m²
Terasa: 217.00 m²
Krb: nie
Internet: lokálny poskytovateľ
Kúrenie: vlastné - plyn
Voda: verejný vodovod
Elektrina: 230/400V
Plyn: áno
Kanalizácia: áno
Bazén: interiérový



Ing. Miriam Gallová

+421 940 609 235
gallova@expat.sk



pridaj si kontakt
do mobilu

Popis

Ponúkame na predaj unikátnu vilu na Kolibe, s tenisovým kurtom, vnútorným bazénom, 7 spálňami, 5 kúpeľňami, s celkovom vnútornou plochou 990m² a vonkajšími terasami a balkónmi o rozlohe 217m². Krásna 20-ročná záhrada s dospelými stromami, jazierkami, vnútornými chodníkmi. Nádherné výhľady na celé okolie a Bratislavu. Vila má veľmi privátny prístup, oplotenie, výhľady, pozemok pri hlavnej vile má šírku 40-50m a dĺžku 75m - ak hľadáte na Kolibe súkromie, je to jeden z mála pozemkov, ktoré ho v dnešnej dobe poskytujú.

Vila je jeden z troch rodinných domov, ktoré stoja na tomto výnimočnom mieste. Celkový areál má pozemok s plochou 4424 m². Cez pozemok vedie súkromná vnútorná cesta, ktorá má prístup z dvoch rôznych ulíc, čo umožňuje flexibilné využitie celého areálu.

Pri predaji vily bude mať záujemca možnosť rozhodnúť sa ponechať cestu s dvoma prístupmi alebo sa cesta za vilou ukončí a bude sa z južnej strany používať len majiteľom vily. V areáli sú ešte dva rodinné domy, s prístupom z ulice zo severu. Tieto rodinné domy nie sú predmetom predaja.

Video s exteriérom: <https://www.youtube.com/watch?v=Xobj65nDQ8I>

Viac fotografií nájdete na našej stránke: [https://expat.sk/na-predaj-unikatna-8-izb-vila-990m²-sukromie-tenisovy-kurt-bazen-zahrada-33a-751370/](https://expat.sk/na-predaj-unikatna-8-izb-vila-990m2-sukromie-tenisovy-kurt-bazen-zahrada-33a-751370/)

ZÁKLADNÝ POPIS VILY S BAZÉNOM A TENISOVÝM KURTOM

Pozemok vrátane prístupovej cesty: 3270 m²

Celkový počet miestností: 15 (vrátane bazénu, garáže, skladov, vínnej pivnice, zimnej záhrady)

Celková rozloha v interiéri: 990 m²

Celková rozloha terás a balkónov: 217 m²

Počet spální: 7 (možnosť vytvoriť ďalšie spálne v podkroví)

Počet kúpeľní a toaliet: 5

Garáž: 218 m², možnosť parkovať 5-8 áut

Vonkajšie parkovanie: 4 autá

Prízemie pozostáva z obytnej časti a technickej časti. Obytnú časť tvorí obývacia izba s plochou 100m², s východom na markízami tienenu terasu nad tenisovým kurtom, s kuchyňou a jedálňou. Z kuchyne sa vstupuje do zimnej záhrady, v ktorej sa zazimovávajú rastliny, ktoré sú počas teplých mesiacov rozmiestnené po záhrade. Technická časť je tvorená obrovskou **garážou pre 5 až 8 áut**, v ktorej je umiestnený vstup do vínnej pivnice aj do troch skladov. Technická a obytná časť je vzájomne prepojená na 3 miestach, čo umožňuje pohodlný pohyb pri údržbe domu, nosení nákupov a pod. Celé prízemie je bezbariérové, ako aj vstup do domu.

Poschodie má 6 izieb-spální, z ktorých sa dve používajú ako pracovne. Sú tu 2 kúpeľne a tretia je umiestnená v bazénovej časti na tom istom podlaží. V **bazéne s protiprúdom** sa používa ozónová filtrácia, vďaka čomu nie je prítomnosť bazénu v dome vôbec cítiť. Od bazénu sa dá vyjsť na veľkú terasu s výhľadmi a tienením. Z bazénovej terasy sa dá chodníkom prejsť na spodnú hlavnú terasu a cez túto terasu je aj možnosť bezbariérového vstupu na prvé poschodie domu.

Podkrovie je obrovský voľný priestor so schodiskom uprostred, ktorý bol rodinou využívaný ako hobby miestnosť. Nachádza sa tu jedna spáľňa. Keďže je na tomto poschodí kúpeľňa s toaletou a kuchynka, je možné tu vybudovať ďalšie spálne, prípadne celý samostatný byt. Na úrovni podkrovia je tretia terasa s krásnym výhľadom na Bratislavu.

Výnimočný je **tenisový kurt**, ktorý je situovaný v spodnej rovinatej časti záhrady, a poskytuje tu priestor aj pre hru

basketbalu či mini-futbalu. Dve **jazierka** sú vzájomne prepojené a voda v nich cirkuluje. Na spodnej časti pozemku je pri jazierku aj altánok.

Celý dom má podlahové vykurovanie. Na oknách sú elektricky ovládané rolety. Vypínače a zásuvky sú programovateľné. Vykurovaná je aj príjazdová vnútorná cesta v areáli.

TECHNICKÝ POPIS VILY

- kolaudácia v roku 2005
- 3 podlažná stavba zapustená do terénu
- tehlová stavba, zateplená polystyrénom
- oceľová konštrukcia krovu
- betónová strešná škridla
- hliníkové predné dvere
- plastové okná s dvojítm zasklením so sieťkami proti hmyzu
- s elektricky ovládanými vonkajšími hliníkovými žalúziami, vstavanými boxmi
- na oknách na 1. poschodí pri bazéne, protisnečné látkové rolety
- východy na terasy s posuvnými sklenenými dverami
- drevené strešné okná v podkroví s elektricky ovládanými vonkajšími žalúziami
- vykurovanie 3 plynovými kondenzačnými kotlami (2 kotly Vaillant na prvom podlaží, tretí kotol v podkroví),
- 2x 120 litrový zásobník TUV
- podlahové teplovodné vykurovanie v celej vile plus prikurovanie radiátormi a podlahovými konvektormi, vhodné na vykurovanie mimo vykurovacej sezóny
- obehové čerpadlo teplej vody poskytuje okamžitú teplú vodu v každej kúpeľni
- interiérový bazén s protiprúdom, s ozónovou filtráciou
- dyhové obložkové zárubne so svetlíkmi, s dyhovanými dverami
- sklenené dvere do obývačky, kúpeľne a žehliarne so svetlíkmi
- podlahové krytiny: drevené parkety, gresová dlažba, terazzová dlažba, koberce, liata podlaha
- masívne drevené schodisko, drevené zábradlie kombinované so sklom a nerezom
- nerezové zábradlie na všetkých balkónoch a terasách
- centrálny vysávač v celej vile, vysávač inštalovaný v garáži
- inteligentná elektroinštalácia - možnosť naprogramovať zásuvky a vypínače
- interkom vo vile pre komunikáciu medzi izbami
- vo vile sú nasledovné slaboprúdové rozvody: videovrátnik, televízne rozvody, telefónne rozvody, zabezpečovacia signalizácia, štruktúrovaná kabeláž. Na streche je satelit.
- zimnú záhradu tvorí oceľová konštrukcia s polykarbonátovými platňami, betónová dlažba
- garáž má liatu podlahu kombinovanú s dlažbou, v podlahe je odlučovač oleja, garážová brána je hliníková sekčná, ovládaná na diaľkové ovládanie
- brány na pozemok sa otvárajú na diaľkové ovládanie alebo cez videovrátnika
- elektricky vyhrievaná vnútorná cesta (po zákrutu)
- automatický závlahový systém v záhrade v celom areáli
- nočné osvetlenie záhrady a tenisového kurtu

NÁKLADY

Mesačné náklady na prevádzku vily, bazénu a záhrady:

- elektrina 290 Eur, plyn 640 Eur, voda 120 Eur, odvoz smetí 15 Eur

FINANCOVANIE

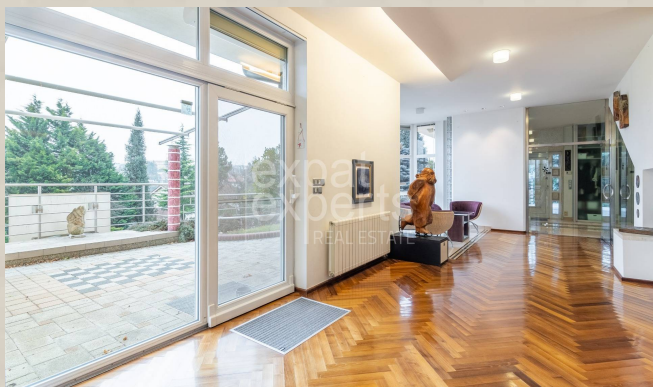
Na dom a celý areál bol vypracovaný v roku 2022 znalecký posudok, ktorý môže byť použitý po aktualizácii pri

čiasťom financovaní bankou.

Po predaji hlavnej vily bude dom uvoľnený do 3-4 mesiacov od predaja.

Viac informácií a dohodnutie obhliadky: Ing. Miriam Gallová, +421 940 609 235, gallova@expat.sk

@ bývanie pre väčšie rodiny @ rezidencia pre ambasádora



Link na ponuku



Video

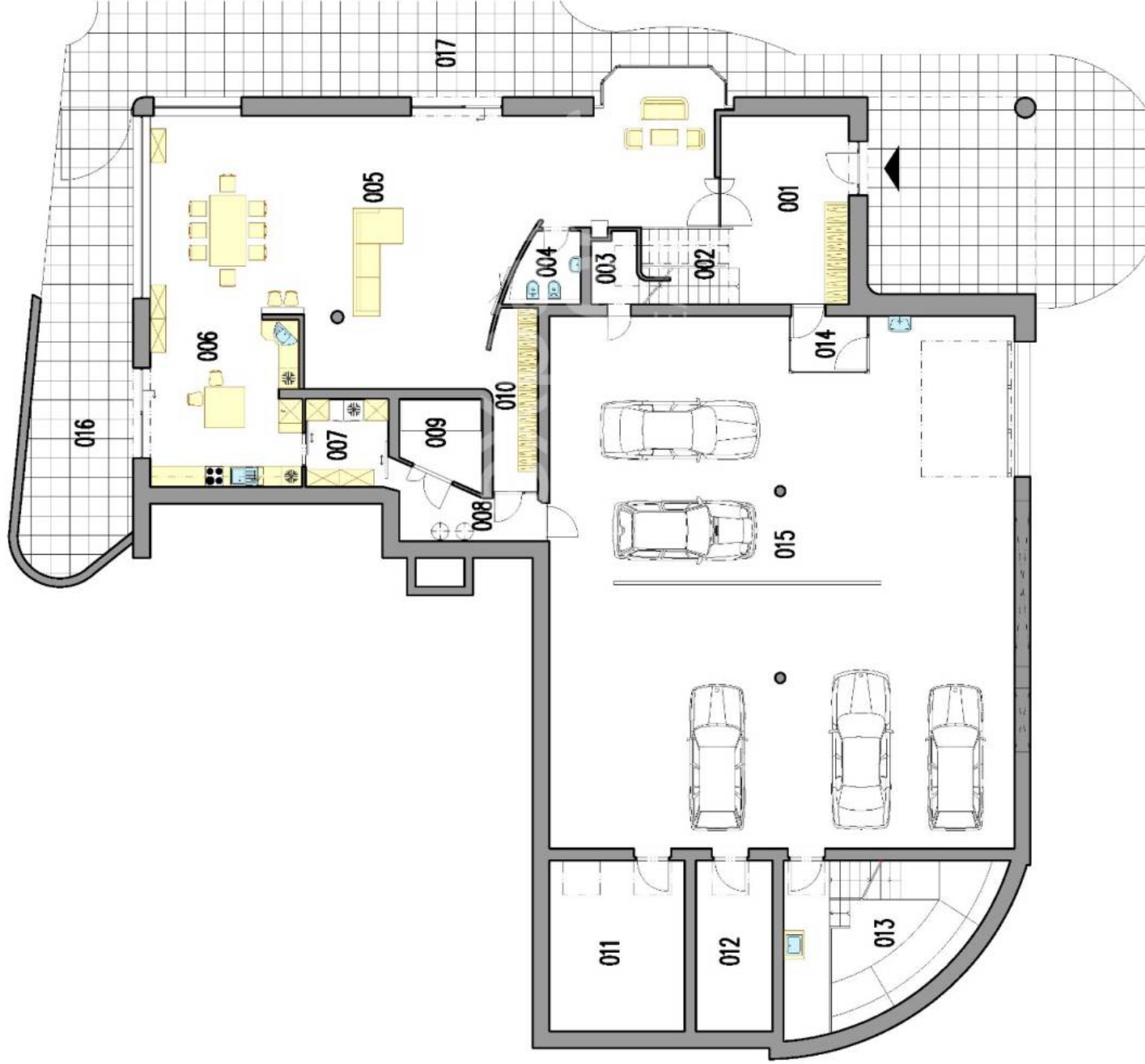
Hlavná vila - prízemie
Main villa - ground floor

Koliba

Bratislava III

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

001	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	18,60 m ²
002	SCHODISKO/STAIRWAY	9,20 m ²
003	SKLAD/STORAGE	4,00 m ²
004	TOALETA/TOILET	4,75 m ²
005	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	99,50 m ²
006	KUCHYŇA/KITCHEN	16,20 m ²
007	KOMORA/PANTRY	6,75 m ²
008	KOTOLŇA/BOILER ROOM	6,50 m ²
009	BAZÉNOVÁ TECH./POOL TECH.	5,50 m ²
010	CHODBA/HALL	8,00 m ²
011	SKLAD/STORAGE	21,50 m ²
012	SKLAD/STORAGE	12,20 m ²
013	VÍNNA PIVNICA/WINE CELLAR	26,50 m ²
014	ZADVERIE/HALLWAY	4,10 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		243,3 m²
015	GARÁŽ/GARAGE	218,50 m ²
016	ZIMNÁ ZÁHRADA/WINTER GARDEN	38,00 m ²
017	TERASA/TERRACE	70,00 m ²



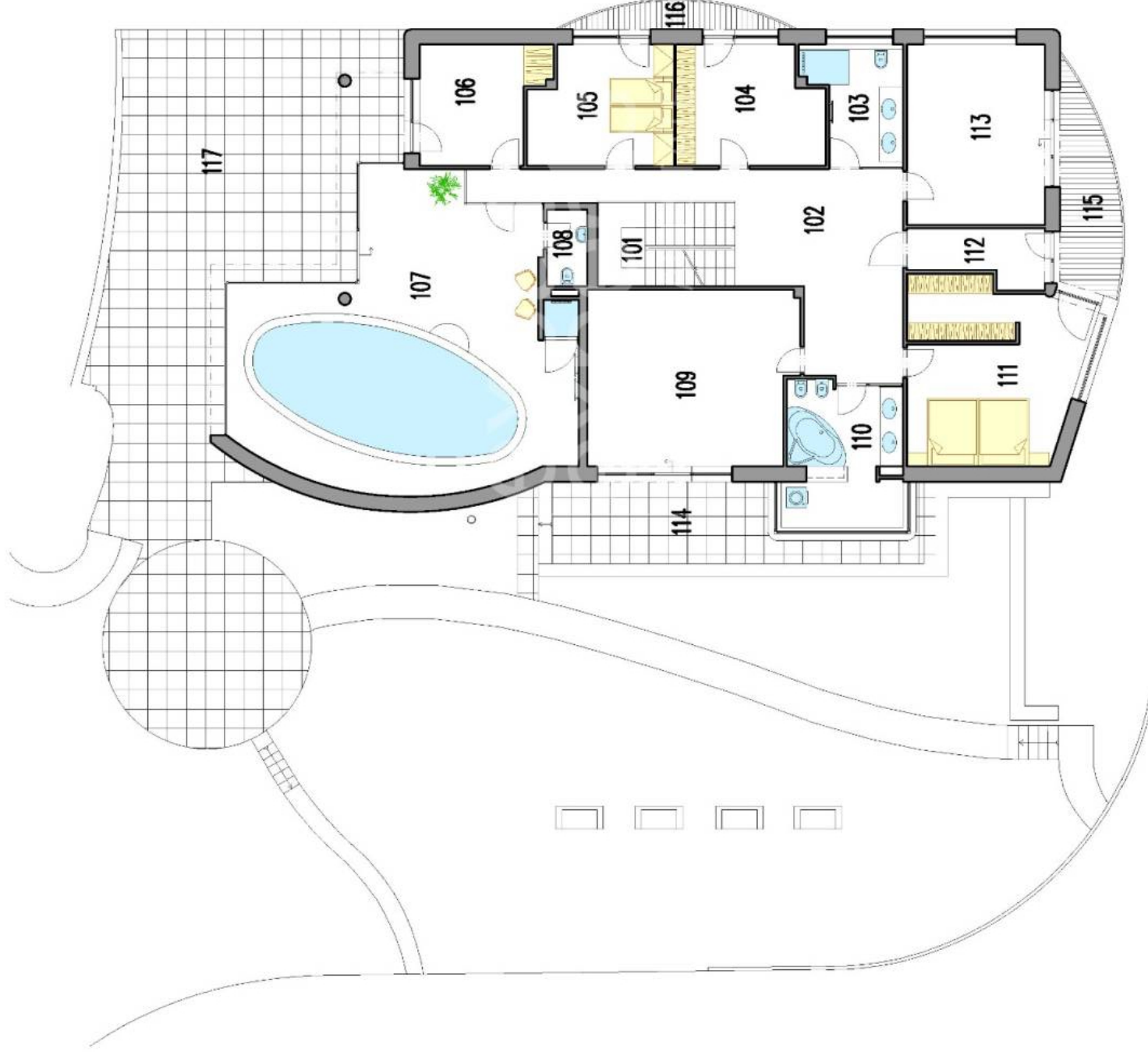
Hlavná vila - 1. poschodie
Main villa - 1st floor

Koliba

Bratislava III

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

101	SCHODISKO/STAIRWAY	9,20 m ²
102	CHODBA/HALL	28,80 m ²
103	KÚPEĽŇA/BATHROOM	7,90 m ²
104	IZBA/ROOM	13,50 m ²
105	IZBA/ROOM	13,50 m ²
106	IZBA/ROOM	11,10 m ²
107	BAZÉNOVÁ HALA/POOL HALL	77,50 m ²
108	TOALETA/TOILET	2,80 m ²
109	PRACOVŇA/WORKROOM	29,20 m ²
110	KÚPEĽŇA/BATHROOM	12,80 m ²
111	SPÁĽŇA/BEDROOM	23,20 m ²
112	ŽEHLIAREŇ/IRONING ROOM	5,80 m ²
113	PRACOVŇA/WORKROOM	20,00 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		255,30 m²
114	TERASA/TERRACE	17,20 m ²
115	BALKÓN/BALCONY	8,10 m ²
116	BALKÓN/BALCONY	2,70 m ²
117	TERASA/TERRACE	100,00 m ²



Hlavná vila - 2. poschodie
Main villa - 2nd floor

Koliba

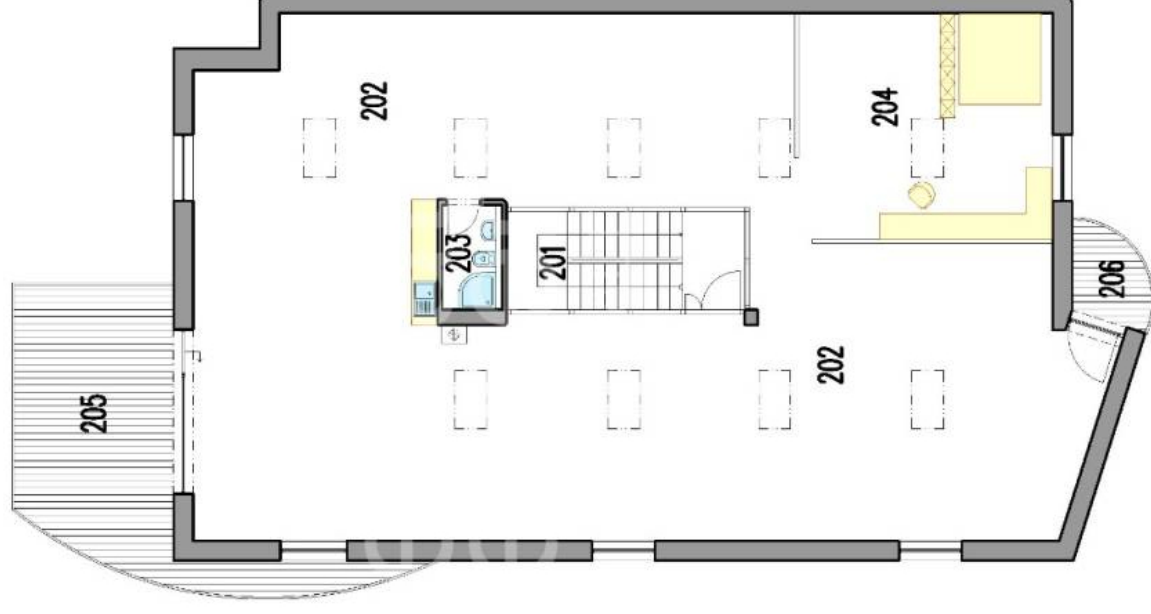
Bratislava III

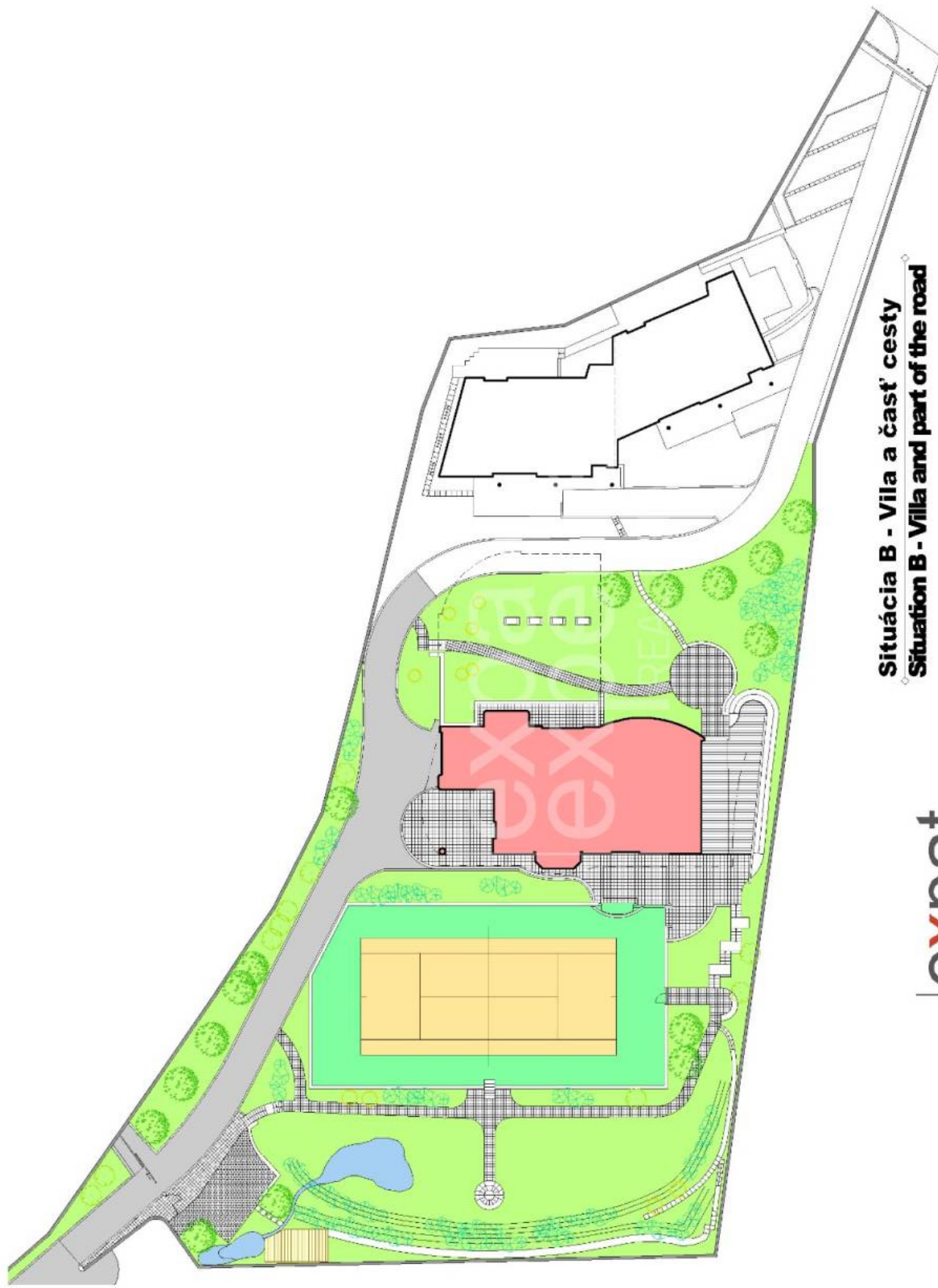
LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

201	SCHODISKO/STAIRWAY	12,60 m ²
202	OTVORENÝ PRIESTOR/OPEN SPACE	189,00 m ²
203	KÚPEĽŇA/BATHROOM	3,60 m ²
204	IZBA/ROOM	31,00 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		236,20 m²
205	TERRASA/TERRACE	30,00 m ²
206	BALKÓN/BALCONY	1,80 m ²



Výmery majú iba informatívny charakter
© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec



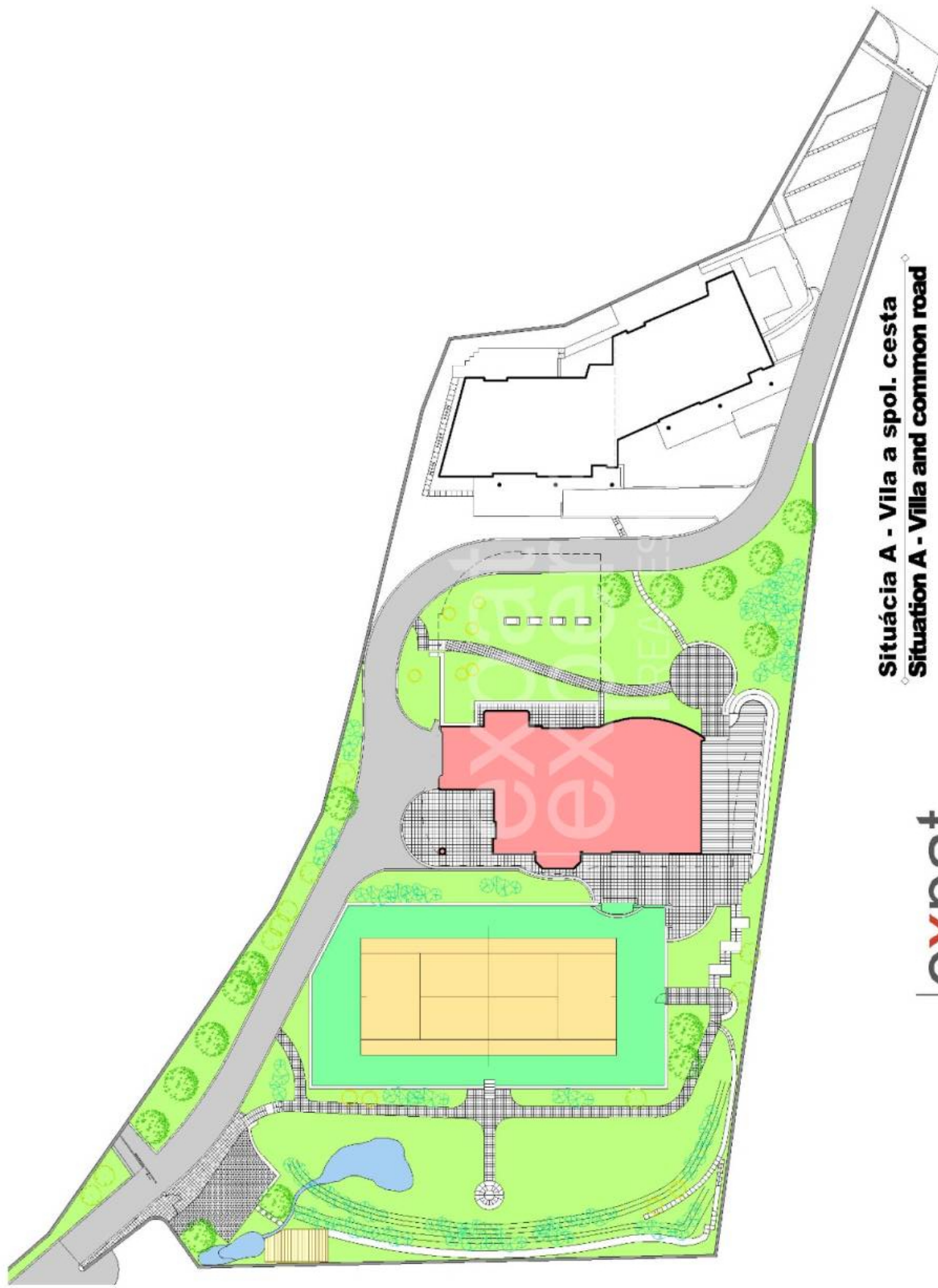


Situácia B - Vila a časť cesty
Situation B - Villa and part of the road



expat
experts
REAL ESTATE

Výmery majú iba informatívny charakter
© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec



Situácia A - Vila a spol. cesta
Situation A - Villa and common road



expat
experts
 REAL ESTATE

Výmery majú iba informatívny charakter
 © Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec