



PROM REAL

"Viac ako strecha nad hlavou - realitná spoločnosť pre vás!"

Slnčný 4-i domček priamo pri lese | Bratislava - Rača, Knižková dolina

189 990 €



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

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Celková plocha:	70.9 m ²
Vlastníctvo:	osobné	Plocha balkóna:	2 m ²
Plocha pozemku:	260 m ²	Počet balkónov:	1
Typ zeme:	svahovitá	Terasa plocha:	16 m ²
Teritórium:	Intravilán	Počet terás:	1
Úžitková plocha:	67 m ²	Počet vonkajších parkovacích miest:	1
Zastavaná plocha:	48 m ²	Inžinierske siete:	áno
Skladová plocha:	3.6 m ²	Voda:	áno
Stav:	čiastočne prerobený	Elektrika:	áno
Počet izieb:	3	Kanalizácia:	áno
Typ budovy:	zmiešané	Voda - na pozemku:	áno
Typ výbavy:	čiastočne vybavený	Voda - na pozemku - vodný zdroj:	áno
Balkón:	áno	Elektrika - na pozemku:	áno
Terasa:	áno	Elektrika - na pozemku - 230 V:	áno
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno	Elektrika - na pozemku - 380 V:	áno
Sklad:	áno	Kanalizácia - blízko pozemku - čistička odpadových vôd:	áno
Rok poslednej rekonštrukcie:	2026		

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Na predaj: Slniečny 4-izbový domček priamo pri lese | Bratislava – Rača, Knižková dolina

3D obhliadka - <https://my.matterport.com/show/?m=ZwXxVUHHBn9>

Bývanie v náručí Malých Karpát, no stále s mestským komfortom. Ponúkame na predaj útulný a kompletne zrekonštruovaný 4-izbový domček na okraji lesa v vyhľadávanej lokalite Knižková dolina. Ide o plnohodnotné, overené celoročné bývanie – majiteľ v domčeku spokojne žil 26 rokov.

Domček prešiel v roku 2026 kompletne novým zateplením vrátane novej fasády. Je vo stave „stačí sa nastahovať“ bez potreby ďalších investícií.

HLAVNÉ VÝHODY, KTORÉ HO ODLIŠUJÚ OD BEŽNÝCH CHATIEK

Inžinierske siete: Mestská pitná voda a vlastná ČOV (žiadna studňa ani žumpa).

Prístup a parkovanie: Asfaltová cesta až k bránke a parkovacie miesto priamo pri pozemku (od bránky k domu cca 40 m).

Nízke náklady: Vďaka čerstvému zatepleniu sú celkové náklady na elektrinu, kúrenie a ohrev vody len 120 – 150 € / mesiac.

Komfort: Plastové okná, radiátory v každej miestnosti, priznané drevené trámy dodávajúce útulnú atmosféru, internet a odvoz odpadu.

DISPOZÍCIA A PARAMETRE

Úžitková plocha: 67,3 m² + pivnička 3,6 m² (Spolu 70,9 m²) | Zastavaná plocha: cca 48 m²

Prízemie (33 m²): Vstupná izba (12,1 m²), obývacia izba prepojená s kuchyňou (18,4 m²), kúpeľňa so sprchovým kútom a WC (2,6 m²). Samostatný vonkajší vstup do pivničky (3,6 m²).

Poschodie (34,3 m²): Priestranná spálňa (22 m²) s výstupom na balkón a nádherným výhľadom, pracovňa / detská izba (12,4 m²).

ZDRAVÉ BÝVANIE A PRÍRODA NA DOSAH Pozemok ponúka čistý vzduch, absolútny pokoj bez mestského hluku a priamy vstup do lesa (40 m od domu) s turistickými a cyklo trasami Malých Karpát. Záhrada ukrýva staré ovocné dreviny a priestor pre vlastné bio záhony či kompost.

Dostupnosť: Autobusová zastávka MHD je vzdialená cca 10 min. pešo (800 m), električka cca 15 min. (1,3 km).

PRÁVNÝ STAV A FINANCOVANIE (FÉROVO A OTVORENE) Domček je zapísaný na liste vlastníctva a prechádza do vášho osobného vlastníctva. Pozemok pod domom patrí záhradkárskej organizácii (nový majiteľ sa stáva jej členom). Práve tento právny stav je dôvodom výrazne nižšej ceny, než býva v tejto lokalite zvykom. Nejde o žiadny skrytý háčik – rovnaký stav funguje bezproblémovo už vyše 26 rokov. Trvalý pobyt je možný po kolaudácii.

Flexibilné financovanie priamo od majiteľa: Keďže banky na tento typ pozemku spravidla nedávajú hypotéku, ponúkame financovanie na splátky:

140 000 € pri podpise zmluvy.

49 000 € doplatok formou dohodnutého splátkového kalendára (zabezpečené notárskou zápisnicou).

CENA: 189 000 € (vrátane kompletnej právnej istoty)



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :
Telefón :
E-mail:

Mgr. Michal Marták
0903 056 993
martak@promreal.sk

