

Slnečný 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*
Vlastníctvo:	*osobné*
Plocha pozemku:	*260 m^2*
Typ zeme:	*svahovitá*
Teritórium:	*Intravilán*
Úžitková plocha:	*67 m^2*
Zastavaná plocha:	*48 m^2*
Skladová plocha:	*3.6 m^2*
Stav:	*čiastočne prerobený*
Počet izieb:	*3*
Typ budovy:	*zmiešané*
Typ výbavy:	*čiastočne vybavený*
Balkón:	*áno*
Terasa:	*áno*
Verejné vonkajšie parkovanie:	*áno*
Sklad:	*áno*
Rok poslednej rekonštrukcie:	*2026*

Celková plocha:	*70.9 m^2*
Plocha balkóna:	*2 m^2*
Počet balkónov:	*1*
Terasa plocha:	*16 m^2*
Počet terás:	*1*
Počet vonkajších parkovacích miest:	*1*
Inžinierske siete:	*áno*
Voda:	*áno*
Elektrika:	*áno*
Kanalizácia:	*áno*
Voda - na pozemku:	*áno*
Voda - na pozemku - vodný zdroj:	*áno*
Elektrika - na pozemku:	*áno*
Elektrika - na pozemku - 230 V:	*áno*
Elektrika - na pozemku - 380 V:	*áno*
Kanalizácia - blízko pozemku - čistička odpadových vôd:	*áno*

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Na predaj: Slnečný 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 nasťahovať" 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).

PRÁVNY 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 : ***Mgr. Michal Marták***
Telefón : ***0903 056 993***
E-mail: ***martak@promreal.sk***