



## Rodinný dům 3+kk

135 m<sup>2</sup>, Břeclav, Brod nad Dyjí

Prodáno







## Rodinný dům 3+kk

135 m<sup>2</sup>, Břeclav, Brod nad Dyjí

Prodáno

Užitná plocha	135 m <sup>2</sup>
Pozemek	461 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	105 m <sup>2</sup>
Zahrada	356 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	75 m <sup>2</sup>
Terasa	56 m <sup>2</sup>
Parkování	2 parkovací stání před domem
Sklep	3 m <sup>2</sup>
PENB	B
Referenční číslo	101875

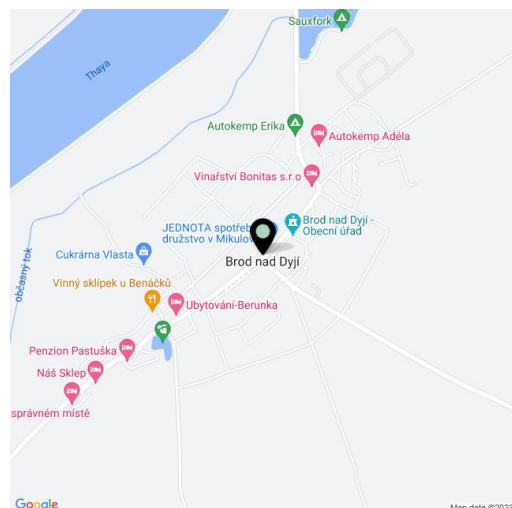
**Moderní nízkoenergetický dům se střešní terasou a atraktivním výhledem je součástí uzavřeného komplexu s několika domy a bazénem. Komorní resort se rozkládá ve vyhlášené vinařské oblasti přímo u vodní nádrže Nové Mlýny v úchvatné přírodě mikulovského mikroregionu, pouhých 30 minut jízdy od okraje Brna a v blízkosti hraničního přechodu s Rakouskem.**

Dispozici domu tvoří obývací pokoj s kuchyní a přístupem na **terasu**, dále 2 ložnice, koupelna, samostatná toaleta a předsiň. Z dolní terasy vede schodiště na **střešní terasu**, k domu přiléhá **kůlna** vhodná například na **uskladnění kol**.

Projekt byl dokončen v r. 2018. Vybavení zahrnuje keramickou velkoformátovou dlažbu, plastová okna s izolačním trojskly, **bezfalcové dýchové interiérové dveře** s nadstandardní **výškou 210 cm**, vstupní dveře 3. bezpečnostní třídy, přípojku internetu a TV, optický kabel, kvalitní koupelnové zařizovací předměty a otopný žebřík, elektrické vytápění. V koupelně a chodbě je **vyhřívána podlaha**. K domu přísluší **dlážděné parkovací stání**, majitelé či hosté mohou využívat **venkovní bazén s plochou pro opalování, dětské hřiště, půjčovnu sportovních potřeb a reprezentativní vínný sklep**, jehož součástí jsou osobní kóje pro archivaci vína. Díky **velké zahradě a bezpečnému uzavřenému komplexu** je dům ideální pro **rodinné bydlení**. Areál je přístupný přes **receptci**, lze také využívat služeb **správcovské společnosti** zajišťující provoz, úklid i veškerou komunikaci s případnými klienty.

Projekt je zasazen do bezprostřední blízkosti **Mušovských jezer**, překrásné lokality **rozsáhlých vinic** v sousedství **chráněné krajinné oblasti Pálava**, která společně s nedalekým **Lednicko-valtickým areálem** tvoří nejvýraznější přírodní dominantu jižní Moravy. K benefitům této oblasti patří **skvělé víno**, široká síť **cyklostezek** i **turistických tras**, ideální podmínky pro **rybaření** i příjemné výletní kavárny a restaurace s tradiční i moderní gastronomií. V sousedních Pasohlávkách, kde byl vybudován **rozslehlý aquapark**, mají vzniknout termální lázně evropského významu. Brod nad Dyjí se nachází pouhých 15 minut jízdy od **malebného městečka Mikulov** s kompletní občanskou vybaveností, kvalitními kavárnami, bistry a restauracemi. Brno je vzdáleno cca 35 minut pohodlné jízdy, Vídeň asi 1 hodinu.

Užitná plocha 134,65 m<sup>2</sup> (z toho interiér 75,44 m<sup>2</sup>, terasa 31,5 m<sup>2</sup>, střešní terasa 24,25 m<sup>2</sup>, kůlna 3,46 m<sup>2</sup>), zastavěná plocha 105 m<sup>2</sup>, zahrada 356





## Rodinný dům 3+kk

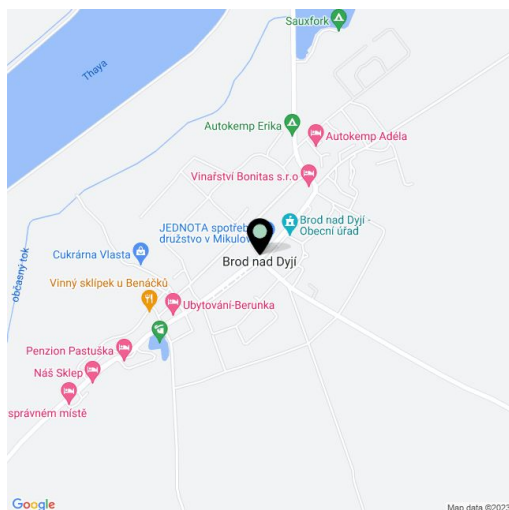
135 m<sup>2</sup>, Břeclav, Brod nad Dyjí

**Prodáno**

Užitná plocha	135 m <sup>2</sup>
Pozemek	461 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	105 m <sup>2</sup>
Zahrada	356 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	75 m <sup>2</sup>
Terasa	56 m <sup>2</sup>
Parkování	2 parkovací stání před domem
Sklep	3 m <sup>2</sup>
PENB	B
Referenční číslo	101875

m<sup>2</sup>, pozemek 461 m<sup>2</sup>.

Nemovitost je vhodná též jako investiční nemovitost.





# Rodinný dům 3+kk

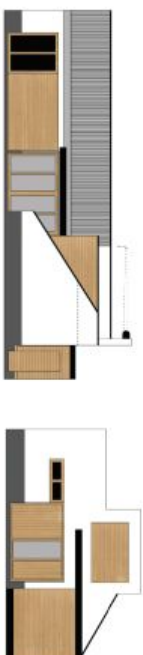
135 m<sup>2</sup>, Břeclav, Brod nad Dyjí

Prodáno



## DŮM 3+kk

1.01	Zádvěř	5,80 m <sup>2</sup>
1.02	WC	1,65 m <sup>2</sup>
1.03	Koupelna	6,26 m <sup>2</sup>
1.04	Ložnice	13,84 m <sup>2</sup>
1.05	Kuchyně + obývací pokoj	34,31 m <sup>2</sup>
1.06	Ložnice II	13,58 m <sup>2</sup>
<b>Interiér</b>		<b>75,44 m<sup>2</sup></b>
1.07	Kůlna	3,46 m <sup>2</sup>
1.08	Terasa	31,50 m <sup>2</sup>
	Střešní terasa	24,25 m <sup>2</sup>



svoboda&williams

Březnická 267/8, 602 00 Brno - střed, Česká republika, +420 724 551 238, info@svoboda-williams.com