



## Rodinný dům 2+kk

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

Prodáno





## Rodinný dům 2+kk

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

Prodáno

Celková plocha	108 m <sup>2</sup>
Pozemek	117 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	82 m <sup>2</sup>
Zahrada	35 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	62 m <sup>2</sup>
Terasa	46 m <sup>2</sup>
Parkování	1 venkovní parkovací stání
Sklep	-
PENB	B
Referenční číslo	39301

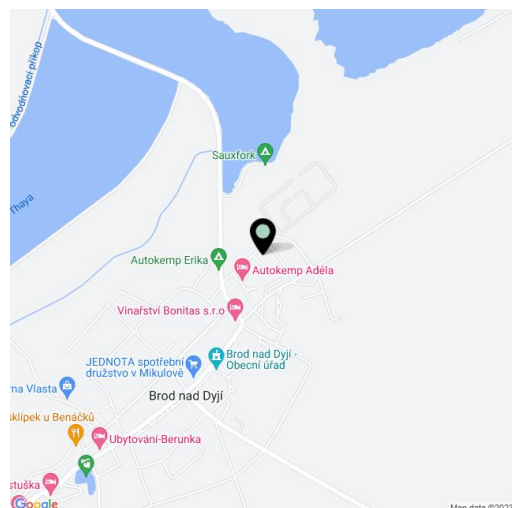
**Nízkoenergetický dům se střešní terasou a atraktivním výhledem je součástí moderního uzavřeného komplexu s několika domy a bazénem, rozkládajícího se ve vyhlášené vinařské oblasti přímo u vodní nádrže Nové Mlýny v malebné přírodě mikulovského mikroregionu.** Investiční nemovitost s odhadovanou návratností cca do 15 let (letní sezóna 2021 již plně zaplněna).

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

Vybavení zahrnuje keramickou velkoformátovou dlažbu, v koupelně a chodbě **vyhřívaná podlaha**, plastová okna s izolačním trojskly, **bezfalcové dýhové interiérové dveře** s nadstandardní výškou **210 cm**, vstupní dveře 3. bezpečnostní třídy, kvalitní koupelňové zařizovací předměty a otopný žebřík, elektrické vytápění, přípojku internetu a TV optický kabel. Dolní terasu se zahradním nábytkem lze zastínit **elektricky ovládanou markýzou**, na střešní terase je **příprava pro instalaci vířivky**. K domu přísluší **dlážděné parkovací stání**. Majitelé či uživatelé domu mohou využívat **venkovní bazén** s plochou pro opalování. Nabízený dům má jednu z nejlepších pozic přímo u bazénu, díky své poloze se dům odpoledne nepřehřívá a také poskytuje dostatečné soukromí. Uzavřený areál je přístupný přes recepci, **správcovská společnost** zajišťuje provoz, úklid i veškerou komunikaci s klienty. Kupní cena zahrnuje kompletní vyobrazené vybavení.

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 rozlehlý **aquapark**, mají vzniknout termální lázně evropského významu. Brod nad Dyjí se nachází pouhých 15 minut jízdy od Mikulova s kompletní občanskou vybaveností a 35 minut od Brna.

Interiér 61,86 m<sup>2</sup>, terasy 45,6 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 82 m<sup>2</sup>, zahrada 35 m<sup>2</sup>, pozemek 117 m<sup>2</sup>.







# Rodinný dům 2+kk

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

Prodáno

## ORIENTAČNÍ PŮDORYS I. NP S INTERIÉREM



zastavěná plocha 82,0 m<sup>2</sup> - bez kúlny  
vnitřní podlahová plocha 60,0 m<sup>2</sup>



M 1:100

A