

**Exklusive Villa in Bestlage von Bratislava – 725 m<sup>2</sup> Wohnfläche , Staré Mesto, In unmittelbarer Nähe befinden sich: Bratislava Castle, Horský park, Slavín Memorial ++ Möglichkeit zur Unterteilung in bis zu vier separate Wohninheiten**



**Objektnummer: 4356/385**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Slowakei
<b>PLZ/Ort:</b>	81104 Bratislava
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	725,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	17
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	3.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien





# Objektbeschreibung

## ? Luxusvilla mit historischem Charme & modernem Komfort

Diese außergewöhnliche Villa in einer der begehrtesten Wohnlagen Bratislavas bietet rund **725 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf vier Ebenen** und vereint großzügige Raumgestaltung mit stilvoller Architektur.

Ideal geeignet als luxuriöser Familiensitz oder repräsentative Wohn- und Arbeitsresidenz.

## ? Raumaufteilung

- Gartengeschoss: ca. 159 m<sup>2</sup>
- Hochparterre: ca. 124 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: ca. 222 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: ca. 219 m<sup>2</sup>

## ? Ausstattung & Highlights

? Mehrere offene Kamine

? Privater Garten

## ? Weinkeller

? 2 großzügige Terrassen (ca. 40 m<sup>2</sup>)

? 2 Balkone

? 3 Badezimmer + Gäste-WC

? Alarmanlage

? Garagen & Stellplätze für bis zu 6 Fahrzeuge

? 17 flexibel nutzbare Räume

## ? Nutzungsmöglichkeiten

Diese außergewöhnliche Villa bietet neben der großzügigen Eigennutzung auch **die Möglichkeit zur Unterteilung in bis zu vier separate Wohneinheiten.**

Ideal geeignet für:

- ? Mehrgenerationenwohnen
- ? Teilvermietung / Investment
- ? Kombination aus Wohnen & Arbeiten
- ? Luxus-Apartments in Premiumlage

### **? Bauhistorie**

Der straßenseitige Teil stammt aus den **1930er-Jahren** und wurde umfassend modernisiert.

Der rückwärtige Gebäudeteil wurde in den **1990er-Jahren** ergänzt und harmonisch integriert.

### **? Toplage – Staré Mesto, Bratislava**

Ruhige, leicht erhöhte Premiumwohnlage oberhalb des historischen Stadtzentrums mit hervorragender Infrastruktur und hohem Grünanteil.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Bratislava Castle
- Horský park
- Slavín Memorial

Perfekte Kombination aus Ruhe, Innenstadt-Nähe und exklusivem Wohnumfeld.

### **? Kontakt**

**Herr Bruno Franz**

? +43 664 3553 790

### **WICHTIGER HINWEIS**

**Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Anschrift,**

**E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.**

**Vertrauliche Objektinformationen werden ausschließlich bei vollständig ausgefüllten Kontaktdaten weitergegeben.**

**Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <2.500m

Arzt <2.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <2.000m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap