

## BYT 3+KK SE ZAHRADOU A PARKOVÁNÍM V MENŠÍ REZIDENCI - PERFEKTNÍ START PRO RODINU

Bezručova, Mikulov



**9 490 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Marcel Prát**

Tel.: 737 285 007

GSM: 737 285 007

E-mail: [marcel@across.cz](mailto:marcel@across.cz)

|                                                |                        |                                             |                                  |
|------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>                         | 3+kk                   | <b>Číslo podlaží v domě:</b>                | 1                                |
| <b>Počet podlaží objektu:</b>                  | 2                      | <b>Užitná plocha:</b>                       | 106 m <sup>2</sup>               |
| <b>Celková podlahová plocha:</b>               | 106 m <sup>2</sup>     | <b>Druh objektu:</b>                        | cihlová                          |
| <b>Stav objektu:</b>                           | novostavba             | <b>Vlastnictví:</b>                         | osobní                           |
| <b>Umístění objektu:</b>                       | klidná část obce       | <b>Elektrina:</b>                           | Elektro - 230 V; Elektro - 400 V |
| <b>Voda:</b>                                   | Vodovod                | <b>Plyn:</b>                                | Plynovod                         |
| <b>Doprava:</b>                                | vlak; silnice; autobus | <b>Energetická náročnost budovy:</b>        | B - Velmi úsporná                |
| <b>Ukazatel energetické náročnosti budovy:</b> | 77 kWh/m <sup>2</sup>  | <b>Energetický ukazatel podle vyhlášky:</b> | č. 264/2020 Sb.                  |
| <b>Energetická náročnost:</b>                  | B - Velmi úsporná      |                                             |                                  |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte dokonalou rovnováhu mezi moderní architekturou, maximálním soukromím a ikonickou přírodou jižní Moravy? Tento světle zalitý byt 3+KK o výměře 106,5 m<sup>2</sup> s vlastní soukromou zahradou cca 200 m<sup>2</sup> představuje perfektní domov pro vaši rodinu. Nachází se v novostavbě menšího dvoupodlažního domu v Mikulově, ve kterém budou pouhé tři bytové jednotky. Zapomeňte na anonymní sídliště, zde získáte absolutní klid, komunitní atmosféru a prémiový standard.

Cena: 9.490.000 Kč [cena je konečná a zahrnuje komplet standardní vybavení bytu, parkovací stání, DPH a odměnu realitní kanceláře].

Dokonalá dispozice a maximální soukromí

Velkou výhodou bytu je jeho samostatný vstup přímo zvenčí, díky kterému odpadá sdílení společných chodeb. Vnitřní uspořádání myslí na praktický denní život i dostatek úložných prostor. Z přívětivého zádveří o výměře 5 m<sup>2</sup> vstoupíte do centrální chodby [8,55 m<sup>2</sup>], ze které je přístup do všech částí domova tj. světlé ložnice [13,11 m<sup>2</sup>], samostatného pokoje [12,35 m<sup>2</sup>] ideálního pro děti nebo pracovnu, praktické šatny [3,96 m<sup>2</sup>], samostatného WC [2,52 m<sup>2</sup>], velkorysé

koupelny [9,43 m<sup>2</sup>] a prostorné technické místnosti [9 m<sup>2</sup>].

Srdcem celého bytu je otevřený obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou o rozloze 42,56 m<sup>2</sup>, ze kterého plynule vstoupíte na slunnou terasu a soukromou zahradu. Jde o perfektní prostor pro ranní kávu i letní grilování. K bytu navíc náleží komfortní parkování přímo před domem pro dvě auta.

#### Úsporné technologie a moderní standardy

Dům je navržen ve vysokém energetickém standardu s důrazem na udržitelný provoz a nízké měsíční náklady. O vytápění a ohřev vody se stará vlastní plynový kotel napojený na příjemné podlahové topení. Zdravé mikroklima po celý rok garantuje cihla Heluz s masivním zateplením v kombinaci s plastovými okny s izolačními trojskly. Celkový dojem dotváří nadčasový design fasády, která elegantně propojuje světlé tóny s přírodním dekorem.

#### Lokalita: Prémiový životní styl na Pálavě

Byt se nachází v nově vznikající rezidenční čtvrti, která zaručuje jednotný architektonický ráz okolí a klidné ulice bez tranzitního provozu. Pro rodiny s dětmi jde o bezpečné prostředí s výborným zázemím v podobě blízkých škol, školek i kroužků. Okolní příroda s Procháskovým lesoparkem, lomem, vinicemi a Svatým kopečkem zve k okamžitému odpočinku. Bydlíte stranou rušného turistického ruchu, ale do historického centra k vyhlášeným restauracím a kavárnám to máte jen pár minut. Lokalita se pyšní také skvělou dostupností – Brno je vzdálené zhruba 35 minut jízdy, centrum Vídně či Bratislavy zvládnete do cca hodiny.

Tento byt nabízí jedinečné rodinné zázemí a zároveň představuje bezpečnou investici do nemovitosti v jedné z nejžádanějších lokalit v České republice.

Na obrázcích jsou vizualizace. Výstavba započala 06/2026 s plánovaným dokončením do konce roku 2027. Aktuálně je potřeba pouze 10% kupní ceny na projektový účet a 90% až po kolaudaci. Rád vám poskytnu podrobné informace a zprostředkuji prohlíd