



# Exkluzivní Vila s Wellness, Bazénem a Vinným Sklepem v Pavlově

Zahradní , Pavlov, Břeclav

**cena u makléře**

Exkluzivní 3-patrová Vila s Wellness, Bazénem a Vinným Sklepem u Nádrže Nové Mlýny v Obci Pavlov. Umístěná přímo v obci Pavlov na Jižní Moravě v oblíbené destinaci pro milovníky vína a aktivního života. Tato luxusní a moderní vila nabízí nejen prestižní bydlení, ale také jedinečnou příležitost pro investici do turistického ruchu. Kromě nádherného výhledu na nádrž Nové Mlýny a zříceninu pevnosti Děvičky z 13. století se budoucí vlastníci mohou těšit na bezpočet cyklostezek v této vinařské oblasti. Tato moderní stavba zkolaudovaná v roce 2017 je rozdělena na tři patra, s vynikajícím využitím prostoru a nadstandardním vybavením v ceně. Přízemí: Zde se nachází dvě prostorné ložnice, každá s vlastní koupelnou a WC. Jedna z ložnic má šatnu. Kromě toho zde najdete skladovací prostory pod schody a kotelnu s prádelnou. Wellness část: Severní křídlo domu je vyhrazeno pro wellness. Nabízí sprchu, páru a odpočinkovou místnost, a to vše s vyhříváním bazénem s protiproudem o rozměrech 15x4,5 metru. 1. Patro: Zde se nachází obývací pokoj s krbem propojený s jídelnou a kuchyní. Dále zde najdete spíž a WC. Velká zastřešená terasa s bioklimatickou pergolou zajišťuje pohodlné posezení venku i za nepřízně počasí. 2. Patro: Toto patro překvapí proskleným átriem, které vás provede do dvou samostatných ložnic, každá s vlastní koupelnou a WC. Vinný Sklep: Pro milovníky vína je k dispozici luxusní vinný sklep. Výhled: Dům nabízí impozantní výhled na nádrž Nové Mlýny a historickou zříceninu pevnosti Děvičky z 13. století. Kvalitní Technologie: Vila je postavena z keramických bloků, je tepelně izolována a má plechovou střešní krytinu. Okna jsou dřevěná-euro v barvě antracit. Podlahové krytiny jsou tvořeny dlažbou z přírodního štípaného kamene a v obytných místnostech kvalitní PVC. Vytápění zajišťuje podlahové vytápění plynovým kotlem GEMINOX. Bazén lze ohřívat samostatným plynovým kotlem (možnost výměny za tepelné čerpadlo). Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě, včetně vody, kanalizace, elektřiny a rychlého internetu o rychlosti 1 Gbit/s. Elektrické předokenní žaluzie na oknech a elektrické rolety na střešních oknech pro maximální soukromí a pohodlí. Úpravna pitné vody zn. Aquaproduct, alarmový a kamerový systém. Technologie lze ovládat mobilní aplikací. Zahrada: Zahrada se vzrostlou výsadbou nabízí maximální soukromí, je dobře udržovaná a disponuje automatickou závlahou a robotickou sekačkou Husqvarna. Tato exkluzivní nemovitost je připravena uspokojit ty nejnáročnější klienty, kteří hledají kombinaci luxusu, komfortu a nádherného výhledu, a to v prostředí oblíbené vinařské destinace s bohatou sítí cyklostezek. Využijte tuto jedinečnou příležitost a domov, který nabízí mimořádný nadstandard a pohodlí v srdci jižní Moravy.

## CENA

Cena: Cena u makléře  
Provize Včetně provize

## LOKALITA

Okres	Břeclav
Obec	Pavlov
Ulice	Zahradní
č. domovní / č. orientační	267

## INFORMACE O NABÍDCE

Typ smlouvy	Prodej
Číslo zakázky	0289
Datum aktualizace	Včera
Poloha objektu	Samostatný
Druh objektu	Cihlová
Umístění objektu	Centrum obce
Dispozice	5 a více pokojů
Vybaveno	Ano
Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	215
Užitná plocha m <sup>2</sup>	322
Plocha parcely m <sup>2</sup>	624
Rok kolaudace	2017
Počet podlaží objektu	3

## POPIS DOMU

Kategorie	Domy
Druh domu	Rodinný dům
Typ domu	Přízemní
Stav domu	Velmi dobrý
Voda	Voda - dálkový vodovod
Odpad	Kanalizace
Plyn	Plynovod

## PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Třída	G - Mimořádně nevhodná
Vyhláška	264/2020 Sb.