



EXKLUZÍVNE NA PREDAJ

Moderná vila pri vinohradoch

„Vila pri vinohradoch. Bratislava 20 minút.“

Liesková ul., Pezinok · 192 m² interiér

941 m² pozemok · dostupnosť august 2026

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Prečo táto vila?

Súkromie a lokalita

Slepá ulica, vinohrady 3 minúty pešo, Bratislava 20 minút autom, cyklocesty za domom, príroda. Ticho.

Hotová bez ďalšej investície

Schüco trojsklo, podlahové kúrenie, stropné chladenie zo studne, krb Brunner. Kompletne zariadená. Priniesť kufre a bývať.

Záhrada funguje od prvého dňa

Rovinatý pozemok 941 m² so vzrastlou zeleňou, ovocnými stromami a detskou zónou. Nič nesadíte, všetko rastie.

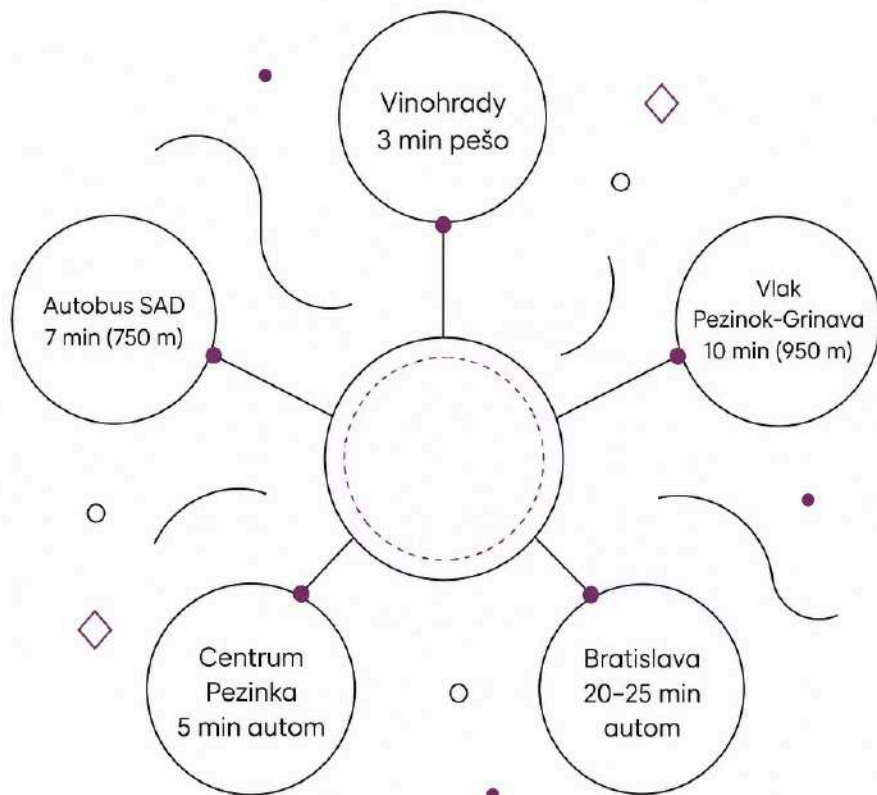


Dostupnosť: august 2026

Ideálne načasovanie pre rodiny, ktoré plánujú sťahovanie pred začiatkom školského roka.

V Pezinku a jeho okolí sú viaceré skvelé materské a základné školy – súkromné ZŠ Narnia Čierna voda, Greenwill Montessori škola Limbach, či štátne ZŠ Fándlyho a ZŠ Kupeckého, Pezinok a MŠ a ZŠ Orešie, Grinava.

Lokalita



Pezinok-Grinava, slepá ulica

Grinava – strategická poloha medzi Bratislavou a Pezinkom, vďaka čomu **ste na hlavnom ťahu skôr** ako všetci z Pezinka a Limbachu.

Adresa **na slepej ulici** pri vinohradoch znamená v praxi jednu vec: žiadna tranzitná doprava, žiadny hluk, žiadni cudzí chodci.

Pezinok má vlastnú infraštruktúru – školy, polikliniku, športoviská, obchody, kultúrne podujatia aj vinársku sezónu. Bratislava zostáva v dosahu, ale nie je nutnosť.

„Slepá ulica, vinohrady 3 minúty pešo, Bratislava 20 minút autom. Rovinatá záhrada, terasa ako druhá obývačka a technológie, ktoré v bežný deň naozaj cítite, je tu stabilná teplota, ticho, úsporná prevádzka. Kombinácia, ktorá sa v tejto lokalite ponúka tak raz za rok. Dispozícia je premyslená pre rodinný život: rodičovská spálňa a pracovňa na prízemí, deti hore vo vlastných izbách. Záhrada má reálne zóny, krytú terasu na večery, detský kút, miesto pre bazén, vyvýšené záhony.“

Jana Šimeková, maklérka Lemonpie



Denná zóna

Obývačka, jedáleň a kuchyňa sú prepojené do jedného vzdušného priestoru s priamym vstupom na terasu. **Tri metre vysoké stropy**, dubové podlahy, krb Brunner a hliníkové Schüco okná s trojsklom a vonkajšími elektrickými žalúziami vytvárajú prostredie, kde sa dobre sedí v januári aj v júli.





Vstupná chodba

Praktická vstupná chodba s množstvom úložného priestoru, ktorá zároveň vďaka zvoleným materiálom pôsobí **minimalisticky** a vždy upratane.

Obývačka

Obývacia izba je navrhnutá ako pokojná zóna oddychu – s pohodlnou sedačkou orientovanou na **čistú bielu stenu**, ktorá po zotmení oživa ako plátno pre filmové večery vďaka projektoru.





Obývačka

Celkovú atmosféru dopĺňa
elegantný krb zn. BRUNNER,
ktorý nenápadne vytvára v zime
tú správnu hrejivú kulisu.

Jedáleň

Jedáleň plynule nadväzuje na obývačku – s veľkým stolom umiestneným pri presklenej stene ponúka výnimočný výhľad do záhrady počas každého jedla.



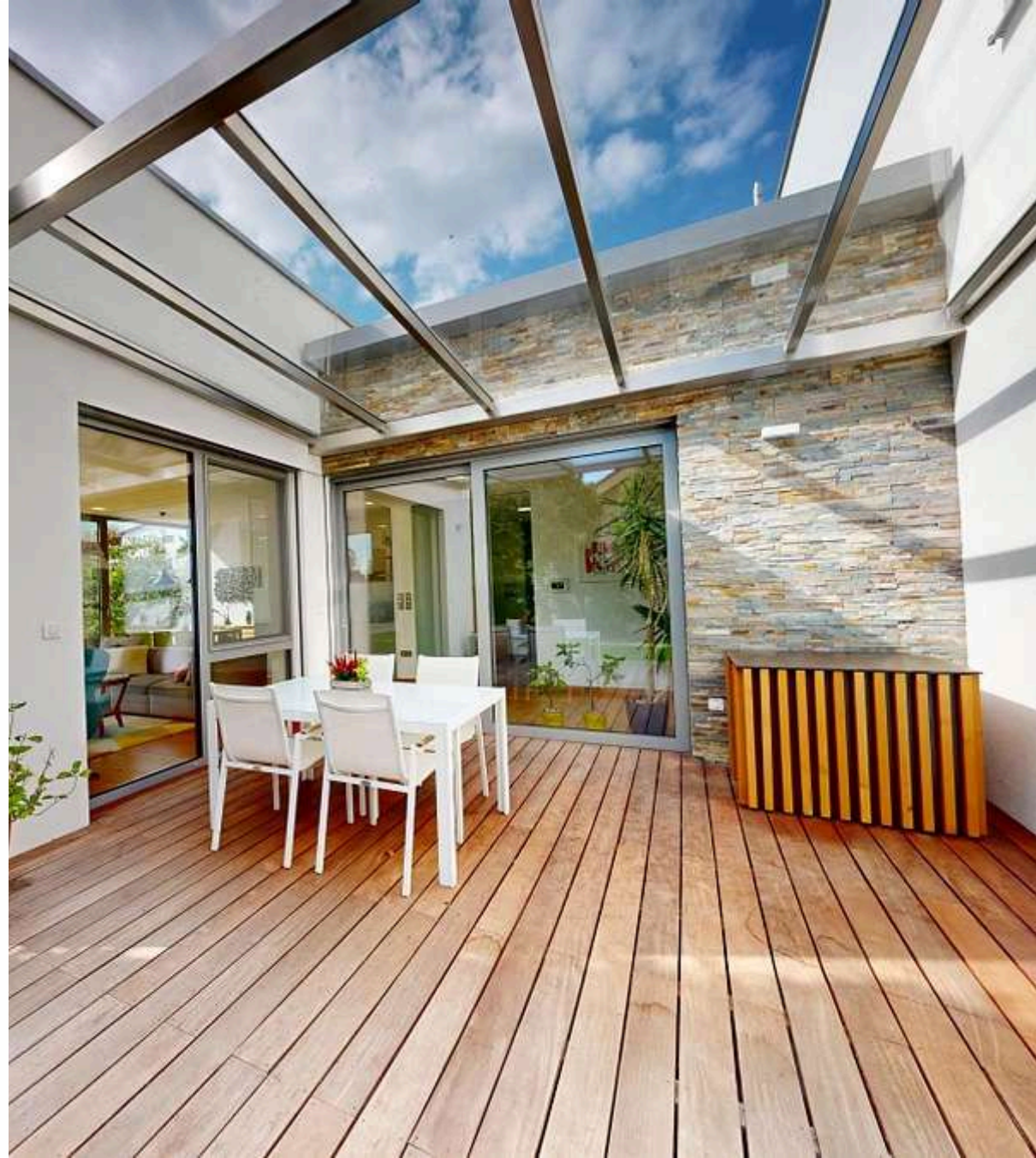


Kuchyňa

Je čiastočne oddelená sklenenou stenou, ktorá prepája priestor, no zároveň zaručuje **možnosť úplného oddelenia kuchyne**. Zariadená je na mieru v nadčasovom odtieni, s matným povrchom, čiernym kamenným pracovným pultom a praktickým rozložením do tvaru „U“. Nechýba ani **priestranná špajza** hneď vedľa.

Terasa

Z obývačky sa plynulo vychádza na **drevenú terasu**, ktorá obopína južnú a západnú stranu domu a ďalej prechádza do starostlivo udržiavanej záhrady. Celý priestor je premyslený tak, aby dom "žil" v každom ročnom období – či už pri krbe v zime alebo na krytej terase počas letných dní.





Technická miestnosť

Hneď pri vstupe, vľavo pred schodiskom, sa nachádza **technická miestnosť spojená s práčovňou**, ktorá zvláda všetko – od každodennej prevádzky domácnosti až po technológie.

Pracovňa/Detská izba/Hostovská

Miestnosť je orientovaná na záhradu a zaplavuje ju denné svetlo, čo vytvára ideálne podmienky na prácu aj štúdium.

Drevené podlahy, neutrálne farby a minimalistické vybavenie podporujú koncentráciu, no zároveň nechávajú priestor na individualizáciu – či už potrebujete home office, hostovskú izbu, ateliér, alebo hravý detský kútik na prízemí.





Hlavná spálňa

Na prízemí, v tichšej časti domu, sa nachádza hlavná spálňa – intímna zóna pokoja s výhľadom do záhrady a **vlastným vstupom na terasu.**

Drevený nábytok na mieru, jemný koberec pod nohami a výhľad do zelene robia z tohto priestoru miesto, kam sa budete vždy radi vracieť.

Samostatný šatník s posuvnými dverami poskytuje nielen veľkorysý úložný priestor.

Kúpeľňa

Súčasťou prízemnia je aj **priestranná kúpeľňa**, jej dominantou je **vaňa osadená pri kontrastnej čokoládovej stene**, ktorá tvorí príjemný vizuálny akcent. Okrem vane tu nájdete aj **priestranný sprchovací kút so sedením**, decentne oddelené závesné WC a veľké umývadlo osadené v elegantnej bielej skrinke s množstvom úložného priestoru.





Pôdorys prízemia

Zádverie 7,94m²

Chodba 24,22m²

Obývacia izba 28,81m²

Jedáleň 12,68m²

Kuchyňa 9,96m²

Špajza 4,59m²

Schodisko 4,42m²

Technická miestnosť 7,92m²

Pracovňa 11,14m²

Kúpeľňa a WC 9,81m²

Spálňa 15,04m²

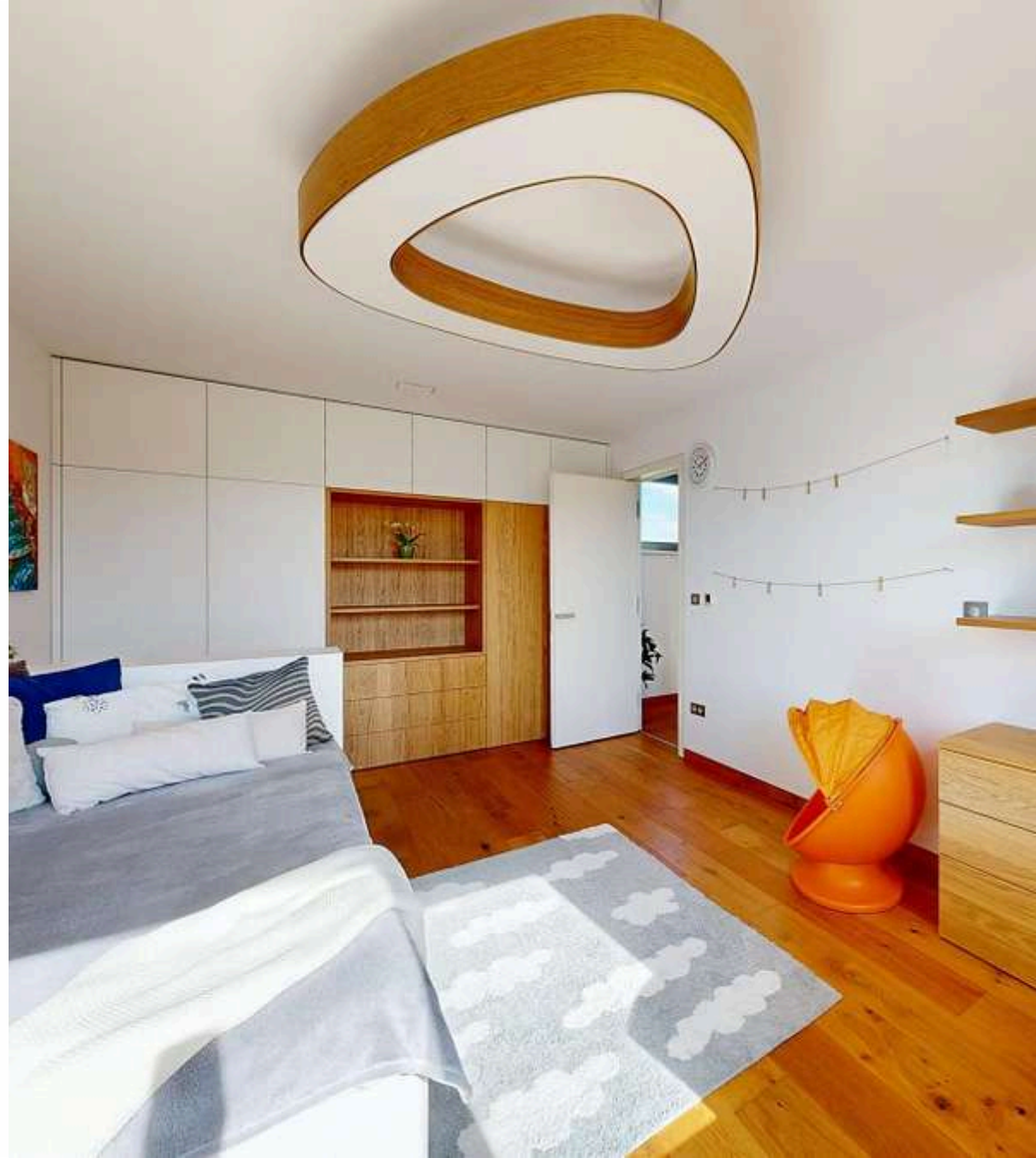
Šatník 5,79m²

Krytá terasa 15,52m²

POSCHODIE detská izba

Po elegantnom drevenom schodisku sa dostávame do **časti domu**, ktorá ponúka dokonalé zázemie pre deti alebo tínedžerov – **dve priestranné izby, veľkú kúpeľňu a svetlú chodbu.**

Každá izba je **individuálne zariadená**, no spája ich premyslený dizajn – kvalitné podlahy, množstvo úložného priestoru a pracovné kútiky a úložný priestor na mieru.





Detská izba

Juhozápadné presklené okná zabezpečujú krásne denné svetlo a výhľad na zeleň a zelenú strechu, zatiaľ čo čisté línie nábytku dávajú vyniknúť farbám a detailom podľa vkusu obyvateľov.

Detská kúpeľňa

Kúpeľňa na poschodí zaujme na prvý pohľad – **kombinácia fialových a limetkových obkladov** prináša sviežosť, ktorá prebudí aj deti v pondelkové ráno. Okrem farebnosti ponúka aj funkčné riešenia – **veľké umývadlo s úložným priestorom, veľkorysý sprchový kút so sedákom**, decentne oddelené WC a prirodzené vetranie vďaka veľkému oknu.





Pôdorys poschodia

Chodba 5,5m²

Izba 21,15m²

Izba 15,67m²

Kúpeľňa a WC 7,42m²



Exteriér a pozemok

941 m² pozemok

Rovinatý, ľahko udržiavateľný, so vzrastlou zeleňou a dospelými ovocnými stromami.

Terasa 80 m²

Z toho 15,5 m² krytých. Elektrická markíza. Funguje ako druhá obývačka — apríl až október.

Záhrada

Detská zóna, priestor pre bazén, vyvýšené záhony, gabionový plot, potok s haťou za domom.

Záhrada

Táto záhrada nie je len pekná kulisa – je to aktívny, zelený priestor, ktorý si vás získa svojou atmosférou počas celého roka. Záhrada je už **vzrastlá a premyslene členená** – nájdete tu nielen ovocné stromy a tri praktické vyvýšené záhony, ale aj množstvo zelene, ktorá vytvára súkromie a príjemnú mikroklimu. **Automatická závlaha** sa postará o všetko podstatné, takže si môžete užívať úrodu aj zeleň bez zbytočnej námahy.





Detský svet

Deti si tu prídu na svoje – **majú svoj vlastný svet** v podobe dreveného domčeka s terasou, veľkého pieskoviska (s hĺbkou 75 cm a poriadnou dávkou piesku) a "blatovej kuchynky", ktorá podporuje ich kreativitu aj lásku k prírode. Trampolína je zapustená do zeme, takže nepôsobí rušivo a zároveň je bezpečná.

Garáž

Priestranná **dvojgaráž** je zakomponovaná do uličnej fasády a jej gabionový obklad dokonale ladí s architektúrou domu. Garážová brána je automatická, vo vnútri je dostatok priestoru nielen pre dve autá, ale aj na uloženie bicyklov, náradia či všetkých sezónnych vecí.



Technológie a kvalita stavby



Každý detail je domyslený

- **Konštrukcia:** betónový základ, YTONG 300 mm, 200 mm zateplenie, zelená strecha
- **Okná:** Schüco hliník, trojsklo, exteriérové elektrické žalúzie
- **Vykurovanie:** podlahové v celom dome
- **Chladenie:** stropné, napájané vodou zo studne, klimatizácia nie je potrebná
- **Krb:** zn. Brunner



Zariadenie v cene

Dom sa predáva kompletne na mieru zariadený architektom — okrem pár osobných kusov nábytku, dekorácií a umeleckých diel. Celé vrchné poschodie bolo dozariadené len v roku 2025, je teda prakticky nové.

Technický prehľad parametrov

Parameter	Hodnota
Pozemok	941 m ²
Úžitková plocha domu	192 m ²
Garáž	50 m ² (dvojgaráž)
Terasa	80 m ² (z toho 15,5 m ² krytých)
Dispozícia	5-izbová + terasa
Parkovanie	Dvojgaráž + parkovanie na ulici
Orientácia záhrady	Juh/juhozápad
Zariadenie	Kompletné
Mesačné náklady	250 €/mesiac

Inžinierske siete



Elektrina a plyn

Zavedené, plne funkčné.



Voda a žumpa

Mestský vodovod, aj vlastná studňa. Žumpa s pravidelným vývozom. Predpríprava na napojenie na kanalizáciu hotová.



Internet

Anténa + Internet vzduchom. Pokrytie stabilné.



Plánovaná kanalizácia

BVS plánuje kanalizáciu pre Grinavu (plán 2026). Predpríprava na dome aj na ulici je hotová — napojenie bude technicky priamočiare, bez akýchkoľvek rozkopávok.

Pre koho je tento dom

Rodiny pracujúce v Bratislave

Ticho a záhrada počas týždňa, 20 minút do mesta keď treba.

Páry hľadajúce hotovú nehnuteľnosť

Žiadna rekonštrukcia, žiadna čakacia doba na remeselnícke práce.
Vybaľiť kufre a bývať.

Kupujúci, ktorí rozumejú dlhodobej hodnote

Premium technológie sa zúročia — každý mesiac, každý rok.

Tí, čo chcú víkendovať v prírode

Nie pri záhradných prácach. Záhrada funguje — vy si ju užívate.





Ďalší krok – obhliadka

Najlepší spôsob, ako tento dom oceniť, je postaviť sa na terasu a počúvať to ticho. Ponúkame **30-minútovú obhliadku bez záväzku**, v termíne, ktorý vám vyhovuje.

Jana Šimeková

0911 701 500

jana@lemonpie.sk

Mária Halászová

0905 838 910

maria@lemonpie.sk

📄 K dispozícii: 3D Matterport obhliadka online, video na YouTube a inzerát na lemonpie.sk – na vyžiadanie.

Lemonpie – sme na to dve



Mária a Jana

Homestaging, moderný marketing, profesionálny predaj. Osobný prístup od prvého kontaktu po podpis zmluvy.

Každá nehnuteľnosť v portfóliu Lemonpie prechádza dôkladnou prípravou – fotografiou, stagingom a cieľenou komunikáciou smerom k relevantným kupujúcim.

lemonpie.sk

Moderná vila pri vinohradoch

Liesková ul., Grinava, Pezinok

Cena: na vyžiadanie u maklérky

Jana Šimeková · 0911 701 500

Mária Halászová · 09105 838 910

LEMONPIE.SK

