

# Luxusní vila, Modra - Harmónia, okres Pezinok SK

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou rekreační vilu se 2NP a obytným podkrovím v rekreační oblasti Harmónia severně od města Modra v Bratislavském kraji na Slovensku. Pozemek je svažité, ve střední části upraven do roviny. Vila má přibližně obdélníkový půdorys a má deset obytných místností. Hlavní vstup do objektu je situován z boční strany. Rekreační vila je napojena na veřejný vodovod, má přípojku plynu a elektřiny, kabelovou přípojku, kanalizace je zaústěna do septiku. Před vilou je terasa, pod ní je ve svahu vybudován sklep s vlastním vstupem. Před vstupem do vily je zpevněná plocha na parkování s fontánou. Pozemek je oplocený ze všech stran. Na pozemku jsou vybudovány terasy s kamennými opěrnými zdmi, chodníky a terénní schody, bazény a jezírka a množství upravené zeleně s trvalým porostem.

Z dispozičního hlediska je dům horizontálně rozdělen na denní část v přízemí a noční část na patře a v obytném podkroví. Orientace obytných místností je řešena na jih a na sever s výhledem na vnější bazén. Vstupním prostorem domu je prosklené zádveří odkud je přístup do haly s jídelnou, která má otevřenou dispozici s kuchyní. Vedle kuchyně je komora. Z jídelny se vchází do obývacího pokoje. Z obývacího pokoje je řešen vstup na terasu a do zahrady. V zadní části jídelny je schodiště, ložnice, koupelna, technická místnost, prádelna a prosklená předsíň. Patro sestává z chodby odkud je přístup do dvou samostatných ložnic s koupelnami a knihovny. Z každé ložnice je možný vstup na samostatný balkon. V obytném podkroví se z chodby vchází do čtyř samostatných ložnic s koupelnami. Z jedné ložnice je řešený vstup na terasu a do věžičky na terase.

Základy rekreační vily jsou kombinované základové pásy z kamene a betonu. Objekt byl dodatečně odizolovaný vodorovnou a svislou hydroizolací nadzákladových konstrukcí. Obvodové stěny jsou tepelně izolované s fasádní omítkou se štukatérské prvky dle původní architektury. Strop nad přízemím a na patře v knihovně je klenbový. Schodiště je točité s povrchovou úpravou obklad z cedrového dřeva. Střecha je šikmá s kombinovaným dřevěným krovem, v části valbová a v části věžová s věžičkami na rozích objektu, jedna věžička je cibulovitého tvaru. Krytina a klempířské konstrukce střechy jsou z měděného plechu měněny v roce 2014. V roce 2015 byla střecha zateplena. Vnější i vnitřní parapety jsou ze žulových desek. Okna a zasklené stěny jsou z části z dřevěných profilů z cedrového dřeva s izolačním dvojsklem, z části jsou nové hliníkové s izolačním trojsklem měněny r. 2017. Vstupní dveře jsou prosklené hliníkové s umělecky kovanou mříží. Interiérové dveře jsou dřevěné z masivu. Objekt je vybaven inteligentní elektroinstalací, rozvody jsou z měděných kabelů, pod omítkou jsou zrealizované slaboproudé a datové rozvody, zabezpečovací zařízení, alarm, kamerový systém. Větrání a výměna vzduchu v objektu je řešeno rekuperací, ventilační jednotka je umístěna na půdě. Vytápění je v přízemí teplovodní podlahové, v technické místnosti, prádelně, na patře a v obytném podkroví je řešeno ocelovými deskovými radiátory typu KORAD.

## **PŘÍZEMÍ:**

Povrch podlahy ve všech místnostech tvoří keramická dlažba. V koupelně se nachází skleněný sprchový kout, keramické umyvadlo, závěsné WC s a nerezový žebříkový radiátor. V prádelna je vybavena pračkou a sušičkou. Kuchyňská linka délky 5 m je dřevěná z masivu vyrobená na míru. V kuchyni jsou zabudované spotřebiče: sklokeramická deska, samostatný digestoř, horkovzdušná elektrická trouba, mikrovlnná trouba a klasická elektrická trouba, myčka nádobí, americká chladnička s mrazničkou a granitový dřez. V technické místnosti je plynový kotel, zásobník TUV, čerpadla na topení, úprava vody a řídicí jednotka pro inteligentní elektroinstalaci. Na stěnách jsou tapety. V obývacím pokoji je krb s uzavřenou krbovou vložkou a na jedné stěně je zabudována dřevěná nábytková skříň s reproduktory, promítačkou a výsuvným plátnem. Veškerý nábytek je z masivního dřeva.

## **PATRO:**

Povrch podlahy na chodbě a v hostitelské ložnici tvoří dřevěná podlaha z cedrového dřeva. V hlavní ložnici a v její koupelně je velurový koberec. V knihovně je dřevěná mozaiková podlaha. V hostitelské koupelně je keramická dlažba a keramický obklad po podhled. Na chodbě je po stranách zrcadlo, na stěnách je kamenný obklad. V hostitelské koupelně je skleněný sprchový kout s pákovou směšovací baterií se sprchovou hlavici, keramické umyvadlo s pákovou směšovací baterií, závěsné WC a žebříkový radiátor. V koupelně v hlavní ložnici se nachází sprchový kout a samostatná vana se sprchovou hlavici, dvě zapuštěná keramická umyvadla se skříňkou, závěsné WC. V šatníku při hlavní ložnici je zabudovaný policový a věšákový systém. V knihovně jsou dřevěné obklady stěn, zabudovaný policový systém a zděný krb s uzavřenou krbovou vložkou. Krb je obložený kamenem. Na stěnách jsou tapety. Na balkonech je podlaha z exotického dřeva.

## **OBYTNÉ PODKROVÍ:**

Povrch podlahy na chodbě a v ložnicích tvoří velurový koberec. V koupelnách je keramická dlažba a keramický obklad po podhled. V každé koupelně je keramické umyvadlo, závěsné WC a žebříkový radiátor. Ve dvou koupelnách je skleněný sprchový kout s pákovou směšovací baterií se sprchovou hlavici, v jedné je akrylátová vana s obkladem z mozaiky. Na terase je podlaha z exotického dřeva.

## **PIVNICE:**

Povrch podlahy tvoří dlažba z kamene, stěny jsou z části obloženy kamenem a z části Vyspárování cihlami. Z cihel jsou vyhotoveny i police na víno. Dveře jsou dřevěné z masivu. Ve sklepě je kamenné umyvadlo, pod umyvadlem je průtokový ohříváč. V interiéru je LED osvětlení a ventilace s nastavením vlhkosti.

Rekreační vila je ve výborném technickém stavu a je velmi dobře udržovaná. Objekt je postaven z kvalitních stavebních materiálů, které plně odpovídají předepsaným normám i konstrukčním požadavkům. Stavební práce jsou provedeny ve velmi dobré kvalitě z nadstandardních materiálů. Prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti nevykazují vnější znaky statických ani jiných poruch a poškození, které by ovlivňovaly celkovou životnost stavby.

## Stavba pro relaxační účely s bazénem č.p. 3661 na parcele č. 5238/2

Jedná se o samostatně stojící objekt ve svažitém terénu v horní severozápadní části areálu. Objekt je částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím. V suterénu je část strojovny s přístupem ze solária u bazénu, zde je umístěna technologie filtrace bazénu. V přízemí je vstupní hala propojená s posezením a golfovým trenažérem. Z haly je možný vstup do koupelny a následně do technické místnosti, do šatny se sprchou, do posilovny a k bazénu s bazénovou halou a soláři.

Základy objektu tvoří monolitické betonové základové pásy s dodatečnou jakož i funkční vodorovnou a svislou hydroizolací nadzákladových konstrukcí. Podezdívka a obvodové stěny suterénu jsou ze šalovacích dílců 400x500x250 mm s betonovou výplní izolované tepelněizolačními deskami z polystyrenu tloušťky 50 mm. Základovou konstrukci bazénové haly tvoří železobetonová deska tloušťky 200 mm. Obvodové a svislé nosné stěny tloušťky 250 mm a příčky jsou vyzděné z keramických tvarovek HELUZ. Nosné sloupy jsou železobetonové monolitické. Obvodové stěny jsou dodatečně tepelně izolované kontaktním zateplovacím systémem z polystyrenu o celkové tloušťce 100 mm bez vnější fasádní omítky. Střecha je valbová s dřevěným krovem s plným záklopem a s věžičkou cibulovitého tvaru.

Krytina a klempířské konstrukce střechy jsou z měděného plechu z roku 2016. Střecha je zateplená deskami z minerální vlny NOBASIL tloušťky 250 mm s parozábranou. Pod střešní konstrukcí je sádkartonový podhled se zabudovaným LED osvětlením. Okna a zasklené stěny jsou atypické z hliníkových profilů s izolačním trojsklem měněny v roce 2017. Interiérové dveře jsou atypické dřevěné z masivu do dřevěných zárubní. Vnitřní omítky jsou vápenocementové hladké s malbou. Ve vstupní hale je na stěně a na podlaze obklad z mramoru. Povrch podlahy v místnosti s golfovým trenažérem tvoří koberec, v posilovně jsou laminátové parkety, v koupelně a šatně je keramická dlažba. V bazénové hale je protiskluzová dlažba s mozaikovým vzorem, který přechází na stěnu. Stěny a dno bazénu jsou obloženy mozaikou s květinovým vzorem. Pod stropem je podhled z optických vláken imitující noční oblohu.

Bazén je vybaven osvětlením a protiproudem. V koupelně a technické místnosti je keramický obklad po podhled. nachází se zde sprchový kout s pákovou směšovací baterií, keramické umyvadlo se skříňkou, závěsné WC a žebříkový radiátor, v šatně je skleněný sprchový kout. V technické místnosti je nové vybavení z roku 2016, plynový kotel, zásobník TUV, regulace podlahového topení a solární ohřev. Objekt je vybaven inteligentní elektroinstalací, rozvody jsou z měděných kabelů, pod omítkou jsou zrealizované slaboproudé a datové rozvody, zabezpečovací zařízení, alarm, kamerový systém. Vypínače jsou skleněné dotykové. Větrání a výměna vzduchu v objektu je řešena rekuperací. Vytápění je teplovodní podlahové. Vnitřní rozvod vody a kanalizace je realizován z plastového potrubí. V objektu je realizován rozvod zemního plynu. Na střeše jsou tři řady s pěti solárními panely na ohřev venkovního a vnitřního bazénu.

## Stavba pro hobby - garáž na parcele č. 5239/4

Jedná se o samostatně stojící objekt v dolní části areálu přístupný z veřejné asfaltové komunikace s jedním nadzemním podlažím. Dispozičně sestává z jedné místnosti, která je využívána jako garáž. Základy tvoří monolitické betonové základové pásy s dodatečnou jakož i funkční vodorovnou a svislou hydroizolací nadzákladových konstrukcí. Podezdívka je z betonových tvárnic tloušťky 350 mm. Obvodové stěny tloušťky 250 mm jsou vyzděné z DT tvárnic. Střecha je stanová s dřevěným krovem zateplená izolací z minerální vaty tloušťky 150 mm s podbitím. Krytinu tvoří pozinkovaný trapézový plech. Klempířské konstrukce střechy jsou z pozinkovaného plechu. Vnější parapety jsou z hliníkového plechu. Obvodové stěny jsou zateplené polystyrenem tloušťky 50 mm, vnější omítka je břizolitová, v soklové části je na fasádě kamenný obklad. Brána je segmentová zateplená výsuvná na elektrický pohon a dálkové ovládání. Vnitřní omítky jsou vápenocementové hladké s malbou. Povrch podlahy tvoří dlažba s protiskluzovým povrchem. Elektroinstalace je světelná, zásuvková a motorická, rozvod je z měděných kabelů, pod omítkou je rozvod pro zabezpečovací zařízení, alarm a kamerový systém. Vytápění je řešeno elektrickým konvertorem. V zadní části objektu je venku na kamenném pultu osazeny nerezové umyvadlo s kohoutkovou baterií.

## Sklad zahradní techniky na parcele č. 5237/2

Jedná se o samostatně stojící objekt v dolní části areálu přístupný z veřejné asfaltové komunikace s jedním nadzemním podlažím. Dispozičně sestává z garážových části vpředu a obytné části vzadu. Základy tvoří monolitické betonové základové pásy s dodatečnou jakož i funkční vodorovnou a svislou hydroizolací nadzákladových konstrukcí. Podezdívka je z bednicích betonových tvárnic tloušťky 350 mm. Obvodové stěny tloušťky 250 mm jsou vyzděné z DT tvárnic. Střecha je stanová s dřevěným krovem zateplená izolací z minerální vaty tloušťky 150 mm s podbitím. Krytinu tvoří pozinkovaný trapézový plech. Klempířské konstrukce střechy jsou z pozinkovaného plechu. Vnější parapet je z hliníkového plechu. Obvodové stěny jsou zateplené polystyrenem tloušťky 50 mm, vnější omítka je břizolitová, v soklové části je na fasádě kamenný obklad. Okno je dřevěné s izolačním dvojsklem. Brána je segmentová zateplená výsuvná na elektrický pohon a dálkové ovládání. Vnitřní dveře jsou dřevěné v dřevěné zárubni. Vnitřní omítky jsou vápenocementové hladké s malbou. V kuchyni a pracovně jsou stěny obloženy dřevem. V garáži je sádkartonový podhled, v obytné části je dřevěný podhled. Povrch podlahy tvoří v části garáže dlažba s protiskluzovým povrchem. V kuchyni a pracovně je dřevěná palubovka, v koupelně je keramická dlažba. Keramický obklad v koupelně je realizován po podhled. Nachází se zde sprchový kout s pákovou směšovací baterií, keramické umyvadlo, závěsné WC a vývod na pračku. Kuchyňská linka je na bázi dřeva se zabudovanými spotřebiči: sklokeramická deska, myčka nádobí, lednička a nerezový dřez s pákovou směšovací baterií. Ohřev vody je řešen průtokovým ohříváčem. Elektroinstalace je světelná, zásuvková a motorická, rozvod je z měděných kabelů, pod omítkou je rozvod pro zabezpečovací zařízení, alarm a kamerový systém. Vytápění je řešeno elektrickými konvertory, v koupelně je elektrické podlahové topení. Vnitřní rozvod vody a kanalizace je realizován z plastového potrubí. V kuchyni je dřevěné schodiště vedoucí do prostoru pod střechou využíván jako úložný prostor.

## Solná jeskyně na parcele č. 5238/1

Jedná se o samostatně stojící objekt ve střední části areálu s jedním nadzemním podlažím propojen s vodní nádrží, která se nachází před jeskyní. Ze střechy jeskyně bude téct vodopád padající do vodní nádrže. Objekt je ze tří stran ve svahu. Dispozičně jeskyně sestává z jedné místnosti. Základy tvoří monolitické betonové základové pásy s dodatečnou jakož i funkční vodorovnou a svislou hydroizolací nadzákladových konstrukcí. Stěny tloušťky 250 mm a strop jsou železobetonové monolitické zateplené izolací Styrodur tloušťky 100 mm. Střecha je železobetonová s krytinou z PVC fólie. Zasklená stěna a dveře jsou hliníkové s izolačním trojsklem. Fasáda je obložena kamenem. Vnitřní omítku stropu a části stěn tvoří břizolit. Zbytek stěn bude obložených kamennou solí. Povrch podlahy ve vstupní části tvoří keramická dlažba, zbytek bude tvořit sůl. Elektroinstalace je jen světelná, rozvod je z měděných kabelů, pod omítkou je rozvod pro audio, vytápění je elektrické podlahové. Větrání je řešeno vzduchotechnikou.

## Vodní jeskyně na parcele č. 5239/1

Jedná se o samostatně stojící objekt ve střední části areálu, který je situován naproti rekreační vile. Objekt je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a je propojen s venkovním bazénem. Dispozičně jeskyně sestává z jedné místnosti v suterénu a jedné místnosti v přízemí. Základy tvoří monolitické betonové základové pásy s dodatečnou jakož i funkční vodorovnou a svislou hydroizolací nadzákladových konstrukcí. Stěny tloušťky 250 mm a strop jsou železobetonové monolitické zateplené izolací Styrodur tloušťky 100 mm. Střecha je železobetonová tloušťky 250 až 700 mm s krytinou z PVC fólie a jezírkem. Posuvná zasklená stěna a dveře jsou hliníkové s izolačním trojsklem. Fasáda je obložena kamenem. V části atiky je kamenný obklad kotvený do stropu. Vnitřní omítku stropu a stěn tvoří břizolit. Povrch podlahy bude tvořit podlaha z exotického dřeva, v části sprchy bude obklad a dlažba z mramoru. Elektroinstalace je jen světelná, rozvod je z měděných kabelů, pod omítkou je rozvod pro audio, vytápění je teplovodní podlahové. Větrání je řešeno vzduchotechnikou. Rozvod vody a kanalizace je z plastových trubek. Uprostřed místnosti bude v podlaze zabudovaný jacuzzi. V suterénu je keramický obklad po strop, povrch podlahy tvoří keramická dlažba. Zde je umístěna bazénová technika a filtrace.

## Degustační prostor na parcele č. 5238/1

Jedná se o samostatně stojící objekt ve střední části areálu, který je situován mezi solnou jeskyní a rekreační vilou. Jde o objekt s jedním nadzemním podlažím, který dispozičně sestává ze dvou místností a bude sloužit na ochutnávku vína. Základy tvoří monolitické betonové základové pásy s dodatečnou jakož i funkční vodorovnou a svislou hydroizolací nadzákladových konstrukcí. Stěny tloušťky 250 mm a strop jsou železobetonové monolitické zateplené izolací Styrodur tloušťky 100 mm. Střecha je plochá zateplená, povrch tvoří zeď. Zasklené stěny a dveře jsou hliníkové s izolačním trojsklem. Fasáda je obložena kamenem. Vnitřní omítku stropu a stěn tvoří sádrová omítk s malbou. Do výšky 1 m budou stěny obloženy dřevěným obkladem. Pod stropem je sádkartonový podhled. Povrch podlahy bude tvořit podlaha z exotického dřeva. Elektroinstalace je jen světelná, rozvod je z měděných kabelů, pod omítkou je rozvod pro audio a TV, vytápění je elektrické podlahové. Větrání je řešeno vzduchotechnikou. V místnosti rozvodny je serverovna pro celý areál a regulace závlahy v areálu.