



PREDANÉ 3(4)i byt pri lese, 97m², balkón 9m², pivnica, vonk.státie
Bratislava IV - Dúbravka - Cabanova

PREDAJ

Info o cene v RK

ID ponuky: 822355

Stav

Novostavba: áno
Zariadenosť: zariadený
Orientácia: južná
Materiál: Zmiešané
Rok výstavby: 2002

Velkosť

Počet izieb: 3
Úžitková plocha: 97 m²
Celková plocha: 111 m²

Poschodie

2. z celkovo 5 poschodí
Výťah: áno

Parkovanie

vonkajšie

Vybavenosť

Kúpeľňa: 1x, vaňa
Okná: plastové
Balkón: áno 9.00 m²
Pivnica: 5.30 m²
Klimatizácia: nie
Internet: optika
Káblová TV: áno
Kúrenie: spoločné
Plyn: nie
Bezbariérový prístup: áno



Ing. Miriam Gallová

+421 940 609 235
gallova@expat.sk



prídaj si kontakt
do mobilu

Popis

Byt bol predaný, inzerát slúži len na marketingové účely - ak máte podobný byt ako tento, vieme ho veľmi rýchlo predať.

Priestranný 3(4)-izb byt, 97m², možnosť prerobiť na 4-izbový byt, Cabanova, balkón 9m², veľká pivnica, vonkajšie státie vo dvore - na 2.posch/5, krásny výhľad do stromov, pod lesom, blízko MHD.

V exkluzívnom zastúpení ponúkame zaujímavý priestranný zariadený 3-izbový byt v zateplenom dome s múrmi a priečkami z Hebelu, postavenom z roku 2002. Bytový dom je postavený vo svahu, má osobný výťah, garáže v suteréne ako aj od parkoviska a pri vstupe do domu od vonkajšieho parkoviska má bezbariérový prístup až do bytu.

Veľkým plusom tohto bytu je dispozícia - môžete byt používať v súčasnom stave ako 3-izbový, ale ak vznikne v budúcnosti potreba mať izbu navyše (viac detských izieb, postarať sa o rodiča alebo potreba pracovne), nemusíte sa sťahovať, stačí priečkou vytvoriť novú miestnosť v rámci štedrého priestoru obývacej izby - viď **VIZUALIZÁCIE vo videu a na fotografiách**, rovnako sme pripravili aj alternatívne dispozície pri pôdorysoch bytu.

VÝMERA BYTU

Celková plocha bytu a príslušenstva je 111 m².

- samotný byt má na liste vlastníctva 96,78 m²

- plus je plocha balkónu, ktorý má 9 m²

- plocha pivnice je 5,33 m² a predáva spolu s bytom ako nebytový priestor na LV.

Byt je podľa listu vlastníctva na 4. podlaží, ale vo výťahu sa volí číslo 2. Pod týmto bytom sú na strane parkoviska 2 byty a na strane hlavného vstupu do bytovky, ktorý je vyššie v kopci, je pod bytom jeden byt. Celkovo má bytový dom 7 podlaží.

Tento byt bol **čiastočne zrekonštruovaný v roku 2013**, obývacia izba sa vtedy prepojila s vedľajšou kuchyňou, čím vznikol **nádherný priestor 43m² s výhľadom do stromov**. Balkón má 9m² a má aj širšiu časť na sedenie. Kuchyňa je prepojená s obývacou izbou a jedálňou, opticky oddelená varným ostrovčekom s digestorom a barovým sedením. Výhodou je **komora s oknom** hneď pri kuchyni. V kúpeľni je vaňa a zmestila sa tu aj práčka so sušičkou. Oddelená toaleta pri vstupe do bytu disponuje umývadlom. **Spálne sú veľmi dobre navrhnuté a orientované**, menšia spáľňa pre rodičov otočená na východ. Veľká detská izba s plochou 22m² s rohovým oknom, otočená na juh. Byt sa predáva kompletne zariadený.

BYT JE K NASŤAHOVANIU OD 1.7.2024, obhliadky prebiehajú už počas mája a júna. Na liste vlastníctva je záložné právo, ktoré sa splatí z kúpnej ceny bytu.

VIZUALIZÁCIE a viac fotografií nájdete na našej stránke: <https://expat.sk/na-predaj-3-4-i-byt-pri-lese-97m²-balkon-9m²-zariadeny-pivnica-vonk-statie-822355/>

VIRTUÁLNA 3D-obhliadka bytu: <https://my.matterport.com/show/?m=w54G2NSQYcE>

VIDEO K BYTU: <https://youtu.be/lZWWBhz3YyI>

Viac informácií a dohodnutie obhliadky: Ing. Miriam Gallová, +421 940 609 235, gallova@expat.sk

VÝHODOU TOHTO BYTU JE:

- vzdušný interiér s krásnym výhľadom do stromov

- teraz 3-izbový, ale v budúcnosti v prípade potreby 4-izbový byt (viď vizualizácie vo videu a v inzercii na expat.sk)
- poloha pri lese a zároveň blízko občianskej vybavenosti,
- zateplená stavba z roku 2002 s betónovými stropmi a s múrmi z presných tvárnic Hebel
- súkromné parkovisko pri dome s výhodným parkovaním
- bezbariérový vstup do domu aj do bytu - pri vstupe od parkoviska

VYBAVENIE BYTU

- plastové okná s 2-sklom,
- sieťky na oknách, vnútorné hliníkové žalúzie
- radiátorové vykurovanie v celom byte, radiátory KORAD s termostatickými hlavicami, plus rebríkový radiátor v kúpeľni
- byt je orientovaný na 3 strany - východ, juh a západ, je dobre prevetrateľný
- vstupné dvere do bytu bezpečnostné protipožiarne zn. Sherlock
- obložkové tmavé fóliové zárubne a plné dvere,
- v chodbe a obývacej izbe s kuchyňou je vinylová podlaha, ktorá je trvácna a dobre sa udržuje
- v spálňach sú laminátové podlahy zladené so šatníkovými skriňami
- kúpeľňa aj toaleta s jednotnými obkladmi a dlažbami, sanita JIKA, pákové batérie
- vypínače a zásuvky Schneider, optika od Orange v byte
- v časti kuchyne a v chodbe je sadro-kartónový znížený strop s bodovým osvetlením
- elektronický vrátnik, ktorým viete komunikovať z bytu, aj otvoriť vstupné dvere do bytového domu návšteve
- šatníkové skrine zn. Komandor v spálňach
- garníže na závesy v spálňach

OBÝVACIA IZBA s KUCHYŇOU a JEDÁLŇOU (43 m²)

OBÝVACIA IZBA

- do obývacej izby sa vstupuje priamo s chodby, bez dverí - izba je priamo spojená s kuchyňou a jedálňou,
- je tu vytvorený kútik na posedenie pri televízore, s nábytkom na mieru - skrinky pod televízor a dve komody,
- rovná sedačka, plus dve kreslá, konferenčný stolík z priehľadného materiálu
- televízor a 3 stojaté lampy v obývacej izbe nie sú v cene bytu

KUCHYŇA

- tmavošedá lesklá kuchynská linka od firmy Sýkora, s varným ostrovčekom
- so zabudovanými spotrebičmi BOSCH - chladnička s mrazničkou, tichá umývačka riadu 60cm SilencePlus, indukčná varná doska, elektrická rúra, mikrovlnná rúra
- digestor BOSCH s odsávaním pár mimo byt, do odťahového potrubia v stupačke,
- svetlá pracovná doska z odolnej melamínovej drevotriesky, zástena medzi pracovnou doskou a hornými skrinkami je z keramického obkladu
- svetlý granitový drez BLANCO s drezovou batériou, BLANCO výsuvné koše pod drezom
- LED svetelný pás nad pracovnou doskou, aj na varnom ostrovčeku
- vo varnom ostrovčeku sú praktické široké zásuvky na príbory, tanieri a riady,
- v pracovnej doske vedľa varnej dosky sú výsuvné zásuvky
- ostrovček je oddelený pohľadovo vysokým pultom, pri ktorom je barové sedenie
- v kuchyni nie je plynová prípojka, nie je možné zriadiť plynovú varnú dosku

KOMORA

- hneď vedľa kuchyne je KOMORA s OKNOM 2,3m², v ktorej je veľký kovový regál a poličky nad dverami

JEDÁLENSKÝ KÚT

- zvyšná časť miestnosti pri okne a vstupe na loggiu je určená na jedálenský kút,
- nachádza sa tu biely jedálenský stôl a 6 priehľadných stoličiek (dve sú umiestnené v detskej izbe počas fotenia)
- je tam pomerne veľa priestoru aj na prípadný hrací kútik, aktuálne je v rohu miestnosti umiestnený eliptický trenažér

BALKÓN 9m²

- priestorový balkón s výhľadom do stromov
- nachádza sa tu aj širšia časť kde sa zmestí stôl a stoličky
- na podlahe je dlažba
- zásuvka
- nad balkónom je ďalší balkón, čo vytvára striedku v prípade dažďu

SPÁLNE

IZBA 1 (13 m²)

- spálňa je prístupná z chodby, nachádza sa vedľa kúpeľne
- po celej dĺžke miestnosti (350 cm) je veľká vstavaná šatníková skriňa s posuvnými dverami zn. Komandor, vešanie aj police a zásuvky
- manželská posteľ IKEA MALM, svetlé drevo, 180x200cm, s oddelenými roštami, s jedným veľkým matracom
- hneď za dverami je komoda so zásuvkami IKEA, rovnaký odtieň dreva ako posteľ
- laminátové podlahy
- orientácia okna smer východ
- inštalovaná stropná 1-garniža na zavesenie závesov

IZBA 2 (22 m²)

- izba so vstupom z chodby, rohové okno
- veľká vstavaná šatníková skriňa (300 cm), s posuvnými dverami zn. Komandor, vešanie aj police a zásuvky
- hneď za dverami je komoda so zásuvkami IKEA, rovnaký odtieň dreva ako manželská posteľ v spálni
- nachádzajú sa tu dve detské postele, ktoré obsahujú aj vyťahovaciu druhú posteľ a úložný priestor v zásuvkách pod druhou posteľou
- biele poličkové skrinky IKEA Kallax
- aktuálne sa v izbe nenachádzajú pracovné stoly a stoličky
- laminátové podlahy
- orientácia okna smer juh
- inštalovaná stropná 1-garniža na zavesenie závesov

KÚPEĽŇA

- akrylátová vaňa JIKA 169x69cm, vaňová páková batéria GROHE, sklenená sklápacia vaňová zástena
- široké umývadlo JIKA 85x48cm s umývadlovou skrinkou so zásuvkou, s pákovou batériou
- zrkadlo, osvetlenie na zrkadlom, polička
- práčka BOSCH Maxx7 VarioPerfect na 7kg, a sušička BOSCH Avantixx na 7kg
- rebríkový radiátor teplovodný nad pračkou a sušičkou
- v rohu je vysoká skrinka na drogeriu, s malým košom na prádlo
- potenciálne by sa tu dal vybudovať druhý záchod, keďže kúpeľňa susedí s šachtou v samostatnom záchode
- ventilátor zn. Vents

SAMOSTATNÁ TOALETA

- závesná toaleta Jika, podomietkové splachovanie Geberit
- malé umývadlo Jika, s pákovou batériou
- ventilátor zn. Vents

VSTUPNÁ CHODBA

- vchodové bezpečnostné a protipožiarne dvere Sherlock
- aktuálne sa nachádza v zádverí biely botník a skriňa na vešanie (nie vstavaná), zrkadlo
- rozvodná skrinka s ističmi, plus router na internet sú v šachte nad vchodovými dverami
- elektronický vrátnik na komunikáciu s návštevou a otvorenie vchodových dverí do bytového domu

PIVNICA

- nachádza sa na -2.poschodí bytového domu v miestnosti pre pivničné kobky
- murovaná pivnica má 5,33 m², pivnica nemá pravidelný tvar, ale zmestí sa sem bicykel
- betónová podlaha
- uzamykateľné plné dvere s bezpečnostným kľúčom
- pivnica sa nachádza samostatne na liste vlastníctva ako nebytový priestor, čiže jej plocha sa nezapočítava do plochy bytu

PARKOVANIE

- majitelia bytu si roky prenajímajú konkrétne parkovacie státie na súkromnom uzavretom parkovisku pri dome, poplatok správcovi je 240 Eur ročne
- k domu a na parkovisko vedie betónovaná cesta, brána parkoviska sa otvára diaľkovým ovládaním
- prístup z parkoviska do bytového domu je bezbariérový až do bytu

VIZUALIZÁCIA - prerobenie bytu na 4-izbový

- fotografie vizualizácií nájdete na [www.expatsk](https://expat.sk/na-predaj-3-4-i-byt-pri-lese-97m2-balkon-9m2-zariadeny-pivnica-vonk-statie-822355/) - [https://expat.sk/na-predaj-3-4-i-byt-pri-lese-97m²-balkon-9m²-zariadeny-pivnica-vonk-statie-822355/](https://expat.sk/na-predaj-3-4-i-byt-pri-lese-97m2-balkon-9m2-zariadeny-pivnica-vonk-statie-822355/)
- vizualizácie sú zobrazené aj vo videu k bytu
- časť obývacej izby, v ktorej je aktuálne televízny kútik, sa oddelí priečkou a od chodby sa pridajú dvere do novo vzniknutej izby
- okrem priečky bude nutné presunúť v stene aj prívod na nový radiátor z radiátora pod oknom v rohu pri balkóne
- elektrické a dátové rozvody sa môžu ťahať tiež v stene medzi stenou novej izby a obývačky (výhodou sú priečky v byte z Hebelu)
- kabeláž sa môže ťahať cez znížený strop v chodbe

PO VYTVORENÍ PRIEČKY:

- vznikne obývacia izba prepojená s kuchyňou, ktorá má 30m², čo je úplne v pohode veľkosť, plus máme po ruke komoru a výstup na veľký balkón ktorý priestor opticky zväčšuje
- VARIANT A - počíta len s novou priečkou medzi obývacou izbou - čím vznikne spálňa/izba o veľkosti 11,8m² - vid' dispozícia A
- vytvorí sa tým izba ktorá je vhodná pre 1 osobu - buď pre teenagera, alebo pre starého rodiča, alebo tým vytvoríte pracovňu spojenú s hosťovskou izbou
- VARIANT B - je nákladnejší - pri tomto variante počítame s posunom murovanej nenosnej priečky z Hebelu medzi

veľkou detskou izbou a novovzniknutou izbou, čiže náklady zahŕňajú búranie steny, stavanie novej steny, a postavenie novej priečky v obývačke - v tomto prípade určite potrebujete statika, projektanta a ohlášku

- tento variant je vhodný pre prípad, že chcete 2-3 deťom dať dve najsvetlejšie izby v byte - vzniknú tým izby o veľkosti 13m² a 18m²

- zároveň izbu s jedným oknom využijete na spálňu, v ktorej stačí menej svetla a pri okne si môžete zriadiť aj kútik pre home-office - izba má 15m²

- tento variant B je vhodný aj pre prípad ak potrebujete pri 2 deťoch mať jednu spálňu pre rodičov a jednu spálňu pre starých rodičov/rodiča

- PRIDANIE DRUHEJ TOALETY - pri prerábke odporúčame doplniť aj druhú toaletu v byte - do kúpeľne. V samostatnej toalete aj v kúpeľni je predstena na inštalácie, keďže za toaletou je kanalizácia, je možné napojiť sa na ňu pri vytvorení novej druhej toalety. Samozrejme je to spojené s čiastočnou prerábkou záchoda aj kúpeľne, ale zvýši to komfort všetkých v byte.

NÁKLADY

- elektrina ZSE 30 EUR,

- správca cca 144 EUR pre 1 osobu (kúrenie, voda, správa, odvoz odpadu, fond opráv),

- optický internet a káblová televízia je aktuálne v byte od Orange

- celkom: 174 EUR bez internetu

- parkovacie státie prenájom 240 Eur ročne

FINANCOVANIE

Byt možno financovať na hypotéku. Aktuálne je byt zatažený záložným právom, úver sa splatí pri predaji časťou kúpnej ceny.

Znalecký posudok bol zhotovený v roku 2022, bude treba ho aktualizovať, výhodou je rýchlejšie dodanie od toho istého znalca.

Byt sa predáva kompletne zariadený, ako uvidíte byt počas obhliadok. V cene je kuchyňa Sýkora so vstavanými spotrebičmi BOSCH, jedálenský stôl so 6 stoličkami, nábytok na mieru zn. Sýkora v obývacej izbe, sedačka s 2 kreslami, vstavané šatníkové skrine v obidvoch spálňach, skrine vo vstupnej chodbe, manželská posteľ 180x200cm s roštami a matracom, dve detské postele vrátane výsuvného lôžka a úložného systému, 2 komody, polica Kallax, garniže, stropné svietidlá, práčka a sušička v kúpeľni, nábytok na balkóne, regále v komore a v pivnici.

V cene NIE SÚ tri stojace lampy v obývacej izbe a televízor.

Cena bytu nebude znížená, ak si budete želať vypratať byt kompletne alebo čiastočne.

BYTOVÝ DOM

- bytový dom bol postavený v roku 2002 - je to kombinovaná stavba s betónovými stropmi a s murovanými obvodovými múrmi a priečkami z presných tvárnic HEBEL, so zateplením fasády

- v jednom bytovom dome sú 3 vchody, pod celým domom sú garáže a pivnice v suteréne, plus sa tu nachádzajú aj garáže prístupné z parkoviska a k dispozícii je aj vonkajšie parkovanie, ktoré sa vlastníckmi bytov prenajíma za ročný poplatok 240 Eur

- bytový dom je postavený v kopci, celkovo má 7 podlaží, byty sú na 6 podlažiach

- pozemok pod bytovým domom a parkoviskom je súkromný, majitelia bytov a nebytových priestorov vlastní aj podiely na pozemku

- bytový dom má teplú vodu a vykurovanie dodávané centrálnou z teplárne

- 3 byty na poschodí

- bezbariérový prístup z parkoviska do domu aj bytu,

- osobný výtah SCHINDLER pre 4 osoby, nosnosť 320kg, vnútorný rozmer výťahu 80x110 cm
- vstupné dvere do bytového domu sa otvárajú čipom, odchod z bytového domu je riešený exit tlačidlom
- kamerový systém vo vchodoch
- do bytového domu je natihnutá optika Orange (aktuálne aj v byte) a dotiahnutá bola aj optika od Telekomu (nie je v byte)
- stojisko pre smetné koše na triedený odpad sa zamyká, nachádza sa pri príjazdovej ceste od Cabanovej
- udržiavané zelené plochy v okolí bytového domu sa nachádzajú na pozemkoch Hlavného mesta SR Bratislava

LOKALITA

- nachádzame sa takmer na úplnom konci Dúbravky, pri Devínskej Kobyle, časť Brižite,
- v okolí je množstvo zelene, les, ihriská pre deti, škôlky, školy, mestská hromadná doprava
- v pešej dostupnosti je obchod Kraj, obchodné centrum Saratov (Billa), centrum Dubrava (Tesco) a autom to máte na skok do Borov v Devínskej Novej Vsi, kde je kvantum obchodov, reštaurácií a kino v obchodnom centre Bory mall. Nachádza sa tu aj nová nemocnica. V tejto časti nájdete okrem OC Bory aj obchody pre zariadenie domácností (Hornbach, Mobelix, Mercury Market), alebo ochody ako Kaufland, Metro alebo Decathlon. Ďalšie nákupné možnosti poskytujú obchody v Lamači alebo v Devínskej Novej Vsi.
- MHD zastávka sa nachádza najbližšie na ulici Pri kríži alebo potom na Saratovskej ulici
- k diaľničnému obchvatu je to 2,9km

Tešíme sa na Vás pri obhliadke !

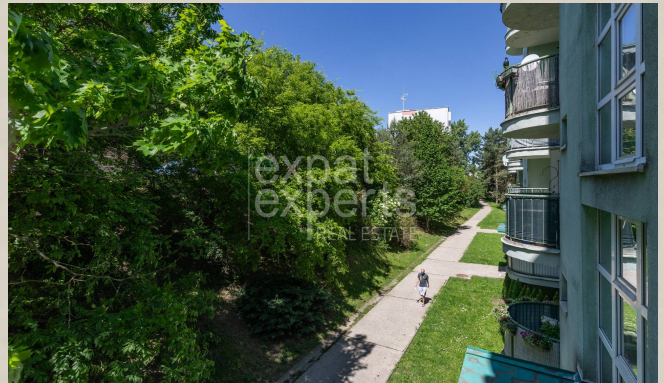
Viac informácií: Ing. Miriam Gallová, +421 940 609 235, gallova@expat.sk

Fotografie (byt, okolie, zábery z dronu), video, 3D sken, vizualizácie a pôdorysy sú majetkom realitnej kancelárie Expat Experts.

Pri príprave bytu na predaj bol byt dozariadený zariadenými predmetmi v rámci služby Home-staging firmy Expat Experts.

@výhľad do stromov @parking vo dvore

@1 len u nás



3D prehliadka



Link na ponuku



Video

3-izbový byt

2 bedroom apartment

Cabanova ulica

Bratislava IV

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	2,72 m ²
02	TOALETA/TOILET	1,47 m ²
03	CHODBA/HALL	9,22 m ²
04	KÚPEĽŇA/BATHROOM	4,41 m ²
05	SPALŇA/BEDROOM	12,89 m ²
06	IZBA/ROOM	21,76 m ²
07	OBYVACIA IZBA/LIVING ROOM	29,55 m ²
08	KUCHYŇA/KITCHEN	12,40 m ²
09	KOMORA/PANTRY	2,36 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		96,78 m²
10	BALKÓN/BALCONY	9,00 m ²
11	PIVNICA/CELLAR	5,33 m ²

PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA **96,78 m²**

10 BALKÓN/BALCONY 9,00 m²

11 PIVNICA/CELLAR 5,33 m²



Výmery majú iba informatívny charakter

© Expat Experts / Ing. Miroslav Strellec

Aktuálny stav

4-izbový byt
3 bedroom apartment

Cabanova ulica
Bratislava IV

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	2,72 m ²
02	TOALETA/TOILET	1,47 m ²
03	CHODBA/HALL	9,22 m ²
04	KÚPEĽŇA/BATHROOM	4,41 m ²
05	SPÁĽŇA/BEDROOM	12,89 m ²
06	IZBA/ROOM	21,76 m ²
07	IZBA/ROOM	11,80 m ²
08	OBYVACIA IZBA/LIVING ROOM	17,25 m ²
09	KUCHYŇA/KITCHEN	12,40 m ²
10	KOMORA/PANTRY	2,36 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		96,28 m²
11	BALKÓN/BALCONY	9,00 m ²
12	PIVNICA/CELLAR	5,33 m ²



Výmery majú iba informatívny charakter
© Expat Experts / Ing. Miroslav Strellec

Variant "A"

4-izbový byt
3 bedroom apartment

Cabanova ulica
Bratislava IV



LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	2,72 m ²
02	TOALETA/TOILET	1,47 m ²
03	CHODBA/HALL	9,22 m ²
04	KÚPEĽŇA/BATHROOM	4,41 m ²
05	SPÁĽŇA/BEDROOM	12,89 m ²
06	IZBA/ROOM	18,25 m ²
07	IZBA/ROOM	15,30 m ²
08	OBYVACIA IZBA/LIVING ROOM	17,25 m ²
09	KUCHYŇA/KITCHEN	12,40 m ²
10	KOMORA/PANTRY	2,36 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		96,27 m²
11	BALKÓN/BALCONY	9,00 m ²
12	PIVNICA/CELLAR	5,33 m ²



Výmery majú iba informatívny charakter
© Expat Experts / Ing. Miroslav Strellec

Variant "B"