



4izb byt s najlepšou dispozíciou v centre Petržalky, 87m², 8/8, loggia
Bratislava V - Petržalka - Romanova

PREDAJ

249 000 €
(2 860 € / m²)

vrátane provízie pre RK

ID ponuky: 642228

Stav

Stav: úplne prerobený
Zariadenosť: nezariadený
Orientácia: juhovýchodná
Materiál: panel

Veľkosť

Počet izieb: 4
Úžitková plocha: 87 m²
Celková plocha: 92 m²

Poschodie

8. z celkovo 8 poschodí
Výťah: áno

Parkovanie

verejné

Vybavenosť

Kúpeľňa: 1x, vaňa
Lodžia: áno 3.50 m²
Pivnica: 1.50 m²
Klimatizácia: áno
Internet: optika
Kúrenie: spoločné
Plyn: áno



Ing. Miriam Gallová

+421 940 609 235
gallova@expat.sk



pridaj si kontakt
do mobilu

Popis

Na základe exkluzívnej zmluvy s majiteľom ponúkame na predaj úplne zrekonštruovaný, najžiadanejší petržalský 4-izbový byt, s výbornou, tzv. rohovou dispozíciou, s rozlohou 87 m² (+ 3,5m² loggia). Byt sa nachádza na poslednom poschodí 8 posch. panelového bytového domu na Romanovej ulici, v úplnom centre Petržalky, ktoré ponúka všetko čo rodina k životu potrebuje - prírodu (les, jazero Draždiak, Chorvátske rameno), obchody, školy, škôlky, ihriská, dostupnosť MHD.

Orientácia bytu je ideálna – spálne na východ a jedna spálňa a obývacia izba s kuchyňou na juh. Parkovanie na veľkom verejnom parkovisku priamo pred domom. K bytu prináleží 1 pivnica o rozmere 1,5 m². Bytový dom prešiel na jar 2021 ďalšou rekonštrukciou, čo zahŕňalo výmenu strechy, výťahu a obnovu spoločných priestorov. Stupačky a zateplenie fasády sa robili už pár rokov dozadu.

Ak nie ste prívrženec najvyšších podlaží kvôli riziku zatečenia od strechy či tepla pod strechou, môžem vás ubezpečiť, že bola urobená kvalitne zateplená strecha v roku 2021, v byte je veľmi príjemná teplota aj v týchto horúčavách, plus k tomu prispieva aj výborná orientácia bytu, byt nemá žiadne okná na západ. Takže si môžete užívať už len výhľady a ticho, lebo vám nikto nedupoce nad hlavami.

Virtuálna prehliadka: <https://my.matterport.com/show/?m=j84h3Xx9ALa>

Video z bytu - <https://www.youtube.com/watch?v=nPIOBQAEENM>

V prípade záujmu volajte: Ing. Miriam Gallová, 0940 609 235, gallova@expat.sk

Úžitková plocha bytu je 86,9 m² + 3,5 m² loggia + pivnica 1,5m².

BYT

V rámci kompletnej rekonštrukcie bytu v roku 2014 sa urobili nasledovné práce

- výmena okien za plastové - 2sklo, na oknách sú interiérové žalúzie a sieťky
- vybúrala sa pôvodná malá betónová kúpeľňa a rozšírila sa jej plocha o blízku chodbu,
- prerobilo sa WC na závesné, plus sa pridali úložné priestory
- kompletná výmena elektroinštalácie, v byte bolo pridané veľké množstvo zásuviek (zn. ABB), dátové káble (optický kábel v byte), predpríprava na reproduktory v stene, na projektor a plátno
- nové podlahy v celom byte - koberce v spálňach, laminát v chodbe a pracovni, dlažba v kuchyni, na loggii, v zádverí, toalete, kúpeľni,
- nové biele Sapeli obložkové zárubne a dvere,
- nová kuchynská linka na mieru a spotrebiče,
- nové radiátory v celom byte, vrátane pridania radiátoru do kúpeľne, kde predtým žiadny nebol
- nové vchodové bezpečnostné dvere Sherlock
- nainštalovala sa klimatizačná jednotka v obývacej izbe

Byt má samostatné 3 spálne, priechodziu obývaciu izbu, samostatnú kuchyňu, priestrannú vstupnú halu, samostatné WC a zväčšenú kúpeľňu. Veľmi praktická rohová dispozícia bytu, ktorá má v strede bytu zádverie a obývaciu izbu, takže nočná časť je oddelená od hlukov ktoré idú z kuchyne či kúpeľne.

Vysvetlenie k rôznym variantom dispozícií v inzeráte:

Variant A ukazuje aktuálny stav.

Variant B ukazuje aktuálny stav so zariadením izieb.

Variant C pracuje s možnými ďalšími zmenami v dispozícii - ako je prepojenie kuchyne s obývačkou, presun jedálne do obývačky, vytvorenie práčovne v zádverí, pridanie druhého záchodu do kúpeľne, vytvorenie walkin šatníku v spálni pri obývacej izbe.

KUCHYŇA

Samostatná kuchyňa s rozlohou 10m² s výstupom na loggiu. Na mieru zhotovená kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi a veľmi prakticky rozvrhnutými skrinkami. Zabudované spotrebiče - plynová varná doska Electrolux, elektrická rúra Electrolux, digestor Mora s vývodom do šachty, umývačka riadu 60cm Whirlpool, chladnička a mraznička Electrolux, granitový drez Franke. LED osvetlenie na spodnej časti horných skriniek. Na podlahe dlažba.

LOGGIA

Dvere a bočné presklenenie až po zem vytvára dojem francúzskeho okna, posuvná sieť na hmyz na dverách. Na vonkajšom okraji loggie je inštalovaná externá jednotka klimatizácie. Na loggii je tá istá dlažba, ktorá je v kuchyni, kuchyňa je vďaka tomu opticky prepojená s loggiou. Loggia nie je zasklenená, ale je možné ju zaskliť. Šnúry na vešanie prádla. Plocha loggie je 3,5 m² (138x250cm)

OBÝVACIA IZBA

Priechodzia izba s plochou 19m² oproti vstupu do bytu, aktuálne s kobercom. Orientácia na juh.

Klimatizačná jednotka DAIKIN, ktorá chladí aj kúri.

Príprava na projektor v stene a premietacie plátno so šírkou 195cm.

Príprava na priestorové reproduktory v obývačke, prepojené s reproduktormi inštalovanými v kuchyni.

SPÁLNE

Byt má 3 samostatné spálne.

2 úplne identické miestnosti so vstupom zo zádveria, plocha izieb je 13,5m², orientácia na východ, aktuálne s kobercom
1 spálňa so vstupom z obývačky, plocha izby 12m², orientácia na juh, aktuálne s laminátovou podlahou a veľkým 4 metrovým rolldor šatníkom

KÚPEĽŇA

Pôvodná malá betónová kúpeľňa bola vybúraná (bol tam 10cm schod z chodby) a vďaka spojeniu s chodbou pred kúpeľňou vznikla priestranná kúpeľňa 4,5m².

V novej kúpeľni je veľká smaltovaná vaňa Kaldewei 180x75cm, s termostatickou vaňovou batériou Hansgrohe. Praktická umývadlová skrinka s 2 šuplíkmi, zrkadlo s osvetlením, páková batéria. Pri vani je prípojka na pračku a sifón, majitelia bytu tu mali postavenú pračku a sušičku na sebe. V kúpeľni pribudol pri rekonštrukcii aj rebríkový radiátor 45cm, ktorým sa dá kúpeľňa prikurovať v zimnom období - radiátor je napojený na rozvod kúrenia v byte.

WC

Závesný záchod zn. Armatura, podomietkové splachovanie Geberit. Ventilátor vyvedený do šachty.

Nad záchodom je zabudovaná praktická skrinka na drogériu (38cm hlboká).

PIVNICA

Pivnica sa nachádza na prízemí domu, má veľkosť 1,42 x 1,09 m, tj. 1,5 m², je vyprataná. Je v nej prázdna polica a zvyšky materiálov použitých v byte pri rekonštrukcii.

PARKOVANIE

Bytový dom je oddelený od hlavnej cesty veľkým parkoviskom ktoré je pred domom. Parkovať sa dá aj pri ceste alebo na parkovisku pri bytových domoch, ktoré stoja za bytovým domom. Parkovisko má už vyznačené miesta modrými čiarami pre rezidentov Petržalky.

NÁKLADY na BYT

Predpis od správcu je 160 Eur (fond opráv je 1eur/m²), elektrina 30 Eur. V dome je optika od T-com, byt má tiež prípojku optiky.

BYTOVÝ DOM

- 8-poschodový bytový dom
- 2 byty na poschodí
- nový výťah pre 4 osoby s automaticky otváranými dverami (výmena v roku 2021) - 125x80 cm kabína, vstup do kabíny šírka 70cm
- dom prešiel kompletnou rekonštrukciou - zateplenie fasády, výmena stupačiek a v roku 2021 výmena strechy, plus nové zateplenie strechy, nový výťah, nové vstupné dvere do domu na čip, vymaľovanie spoločných priestorov domu - chodby, schodište
- vstupné dvere sa dajú ovariť z domu cez domový telefón, pri odchode z domu viete použiť EXIT tlačítko
- MHD je neďaleko od bytového domu - č. 83, 92, 95, 99 a 192
- potraviny TERNO hneď oproti domu, zmrzlina, novinový stánok, lekáreň, reštaurácia, neďaleko KAUF LAND
- veľké parkovisko pred domom, za domom, pri ceste
- detské ihriská na obidvoch stranách cesty
- neďaleko domu les, 15min peši jazero Draždiak
- spádová základná škola Dudova 2 peši 5min od domu,
- rýchly prístup na rôzne smery v rámci Petržalky

Na LV nie je záložné právo banky.

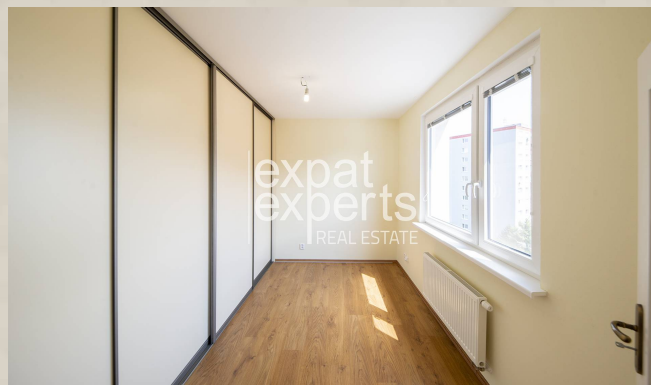
Byt sa nepredáva s pozemkom pod bytovým domom, ten vlastní Hlavné mesto SR Bratislava.

Cena bytu je vrátane provízie RK a realitného servisu pri predaji.

V prípade záujmu o obhliadku kontaktujte: Ing. Miriam Gallová, 0940 609 235, gallova@expat.sk

@kúpou voľný @výborná dispozícia

@1 iba u nás



3D prehliadka



Link na ponuku



Video

4-izbový byt
3 bedroom apartment

Romanova ulica
Bratislava V

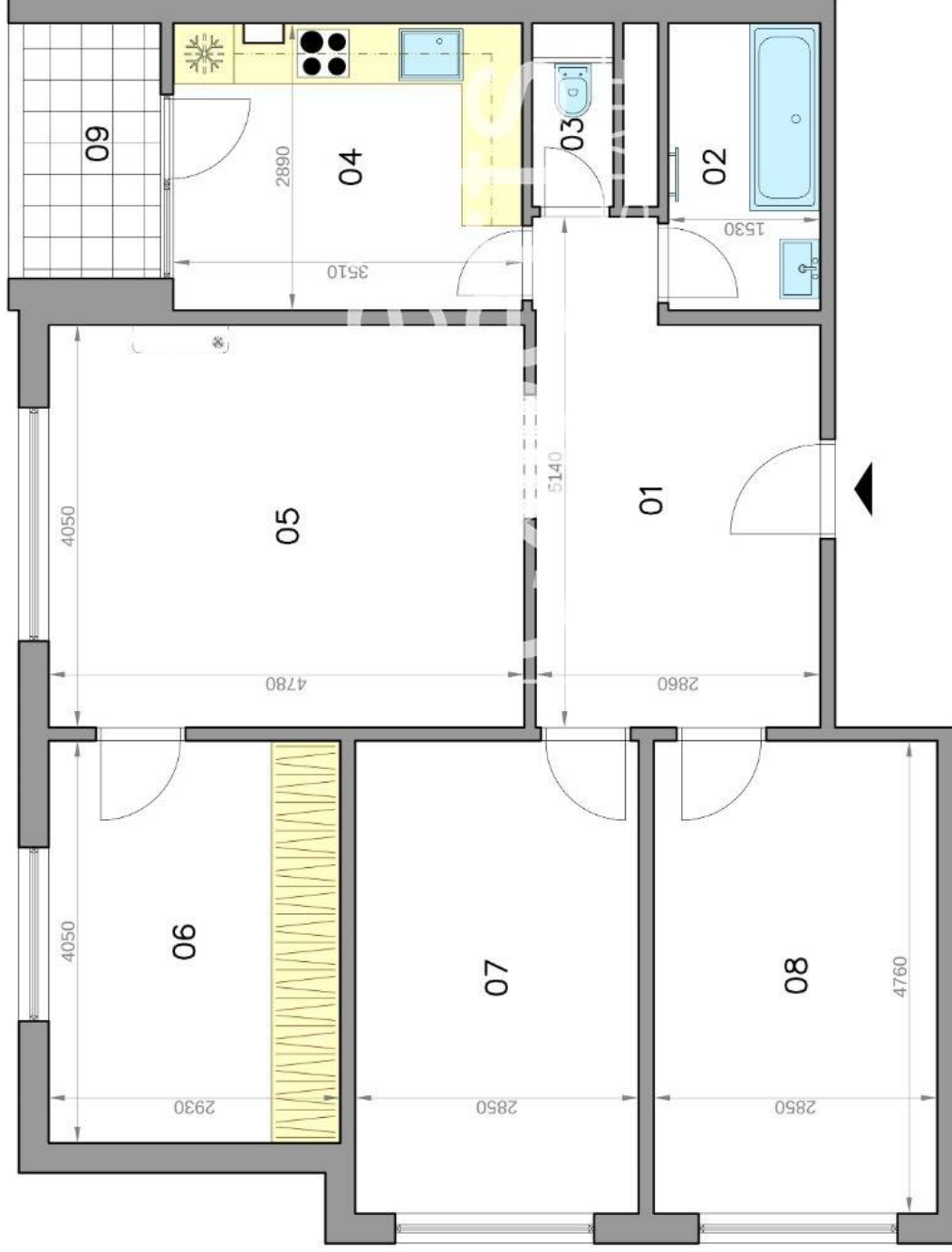
LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	CHODBA/HALL	12,8 m ²
02	KÚPEĽNA/BATHROOM	4,4 m ²
03	TOALETA/TOILET	1,1 m ²
04	KUCHYŇA/KITCHEN	10,1 m ²
05	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	19,4 m ²
06	IZBA/ROOM	11,9 m ²
07	IZBA/ROOM	13,6 m ²
08	IZBA/ROOM	13,6 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		86,9 m²
09	LODŽIA/LOGGIA	3,5 m ²



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

Variant "A"



4-izbový byt

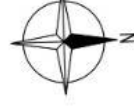
3 bedroom apartment

Romanova ulica

Bratislava V

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

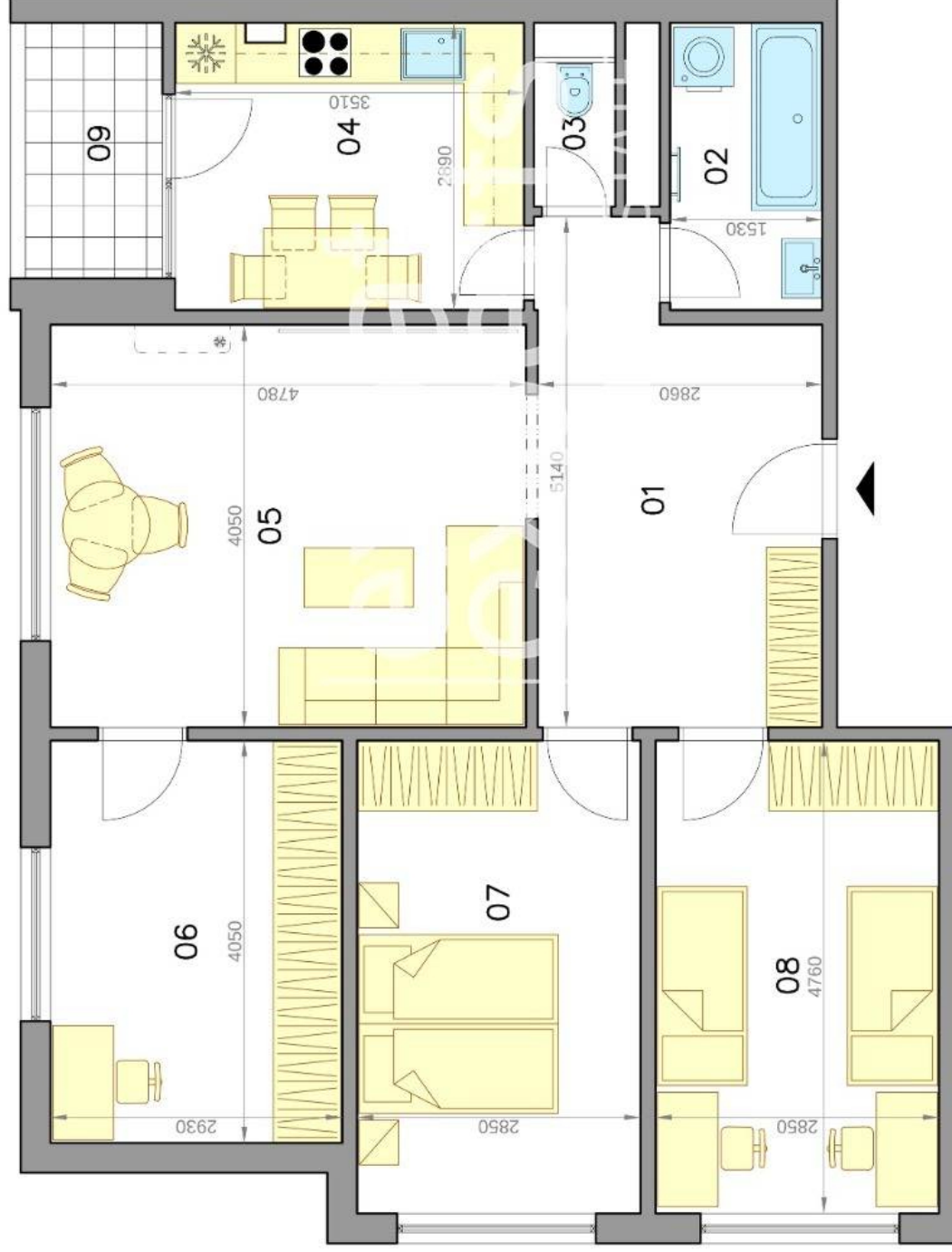
01	CHODBA/HALL	12,8 m ²
02	KÚPEĽNA/BATHROOM	4,4 m ²
03	TOALETA/TOILET	1,1 m ²
04	KUCHYŇA/KITCHEN	10,1 m ²
05	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	19,4 m ²
06	IZBA/ROOM	11,9 m ²
07	IZBA/ROOM	13,6 m ²
08	IZBA/ROOM	13,6 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		86,9 m²
09	LODŽIA/LOGGIA	3,5 m ²



Výmery majú iba informatívny charakter

© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec

Variant "B"



4-izbový byt
3 bedroom apartment

Romanova ulica
Bratislava V

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	CHODBA/HALL	11,1 m ²
02	PRAČOVŇA/LAUNDRY ROOM	1,5 m ²
03	KÚPEĽŇA/BATHROOM	4,2 m ²
04	TOALETA/TOILET	1,1 m ²
05	KUCHYŇA/KITCHEN	10,1 m ²
06	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	19,4 m ²
07	IZBA/ROOM	11,6 m ²
08	IZBA/ROOM	13,6 m ²
09	IZBA/ROOM	13,6 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		86,2 m²
10	LODŽIA/LOGGIA	3,5 m ²



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

Variant "C"

