



Nádherný 3izb byt s loggiou, 88m², 2x parking, pivnica, Hainburg
Hainburg an der Donau - Hainburg an der Donau

PREDAJ

289 900 €
(3 290 € / m²)

ID ponuky: 708081

+ 10.000 € za parkovacie státa +
rakúske poplatky

Stav

Novostavba: áno
Zariadenosť: zariadený
Orientácia: juhozápadná
Materiál: tehla
Rok kolaudácie: 2018

Velkosť

Počet izieb: 3
Úžitková plocha: 88 m²
Celková plocha: 103 m²

Poschodie

1. z celkovo 3 poschodí

Výťah: áno

Parkovanie

vlastné vyhradené

Vybavenosť

Kúpeľňa: 1x, vaňa a sprchovací kút
Okná: plastové
Lodžia: áno 11.30 m²
Pivnica: 3.76 m²
Klimatizácia: áno
Krb: predpríprava
Internet: optika
Káblková TV: áno
Kúrenie: spoločné – vlastná kotolňa
Likvidácia odpadu: áno - separovaný
Energetický certifikát: A
Bezbariérový prístup: áno



Ing. Miriam Gallová

+421 940 609 235
gallova@expat.sk



pridaj si kontakt
do mobilu

Popis

Hainburg, 3-izb byt s veľkou loggiou, v kopci pod hradom a lesom, v 4-ročnej novostavbe, pivnica, 2x parking na vonkajšom parkovisku vo dvore.

Ponúkame na predaj priestranný, krásne zladený a zariadený 3-izbový byt s veľmi dobrou dispozíciou, v novom bytovom dome na Friedrichstrasse, postavenom v lokalite rodinných domov, pod lesom a pod hradom. Byt má podlahové vykurovanie a je klimatizovaný v obývacej izbe. Byt je situovaný na zvýšenom prízemí (1/3 posch.), pod bytom sú garáže a pivnice. K dispozícii je výťah, a do bytového domu a bytu je bezbariérový prístup, na prízemí je miestnosť na bicykle. Orientácia smer juh, s veľkou loggiou, s výhľadom smer les a okolité rodinné domy.

Byt sa nachádza v tichej a bezpečnej lokalite s výhľadom na zeleň, s veľmi rýchlym prístupom smer Bratislava (začiatok Hainburgu, nie je nutné prechádzať cez celé mesto). Z bytu v Hainburgu do Petržalky je to 15km, cesta trvá 20min. Od septembra 2022 opäť premáva linka 901 z Bratislavy cez Wolfsthal do Hainburgu. Linka do Hainburgu je súčasťou Integrovaného dopravného systému v Bratislavskom kraji (IDS BK).

Výmera bytu je 88 m², plus výmera loggie je 11 m², k bytu prislúcha pivnica s výmerou 3,7 m². V dome je k dispozícii veľká miestnosť na bicykle a kočíky. V cene bytu sa predáva pivnica a zariadenie bytu. Majiteľ má k bytu zakúpené 2 vonkajšie parkovacie miesta vedľa seba, vo dvore bytového domu, ich cena spolu je 10.000 Eur.

Cena bytu vrátane pivnice a 2 vonkajších státí je 299.900 Eur. K cene sa pripočítajú rakúske poplatky a provízia RK, rozpis poplatkov dolu v inzeráte.

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

Video k bytu: <https://www.youtube.com/watch?v=hXA2NU-pmoQ>

Inzerát na stránke Expat so všetkými fotkami:

[https://expat.sk/na-predaj-nadherny-3izb-byt-s-loggiou-88m²-2x-parking-pivnica-hainburg-708081/](https://expat.sk/na-predaj-nadherny-3izb-byt-s-loggiou-88m2-2x-parking-pivnica-hainburg-708081/)

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

BYT

Obývacia izba so vstupom na priestrannú loggiu, prepojená s kuchyňou a jedálenským kútom. Hlavná spálňa so vstupom na nábytkom a walk-in šatníkom. Praktická druhá spálňa so šatníkovou skriňou vhodná ako detská izba, pracovňa alebo hosťovská izba. Kúpeľňa s vaňou aj sprchou. Samostatná toaleta s umývadlom. Praktická komora pri zádverí. Široká chodba. Byt má veľa úložných priestorov.

VYBAVENIE BYTU

- plastové okná s 3-sklom, sieťky proti hmyzu, manuálne ovládané exteriérové rolety
- podlahové kúrenie s teplovodným kúrením, termostat v obývacej izbe pre celý byt (bytový dom je vykurovaný centrálné z kotolne v dome)
- klimatizácia v obývacej izbe, ktorá dokáže vychladiť takmer celý byt
- drevené dubové podlahy v spálňach a obývacej izbe,
- v zádverí, kuchyni, kúpeľni, WC a komore sú dlažby
- biele obložkové zárubne a biele dvere, svetlá výška 204cm, všetky dvere v byte majú 80cm bezbariérovú šírku, aj kúpeľne a toaleta
- vstupné dvere do bytu protipožiarne so samozatváračom, kľučka-kľučka
- predpríprava na krb / piecku (skryté za skrinkami v jedálni)
- kvalitná elektroinštalácia, vypínače a zásuvky Siemens, požiarne hlásiče
- LED osvetlenie v kuchyni, obývacej izbe, spálni a šatníku ovládané Philips vypínačmi a diaľkovým ovládaním,

- elektronický vrátnik, ktorým viete komunikovať z bytu, aj otvoriť vstupné dvere do bytového domu návšteve
- výška stropu je 264cm
- pod bytom sa nachádza garáž a pivnice, nad bytom sú ešte dve poschodia s bytmi

OBÝVACIA IZBA prepojená s kuchyňou a jedálňou, loggia

KUCHYŇA s jedálňou

- kuchynská linka v tvare L s ostrovčekom, biely mat, laminátová pracovná doska a zástena s dreveným dekorom,
- so zabudovanými spotrebičmi Electrolux - chladnička s mrazničkou, indukčná doska, elektrická teplovzdušná rúra, 60cm široká umývačka, granitový drez FRANKE, batéria Franke, LED osvetlenie pod hornými skrinkami
- na ostrovček s úložným priestorom nadväzuje jedálenský stôl z dreveného masívu, so 4 čalúnenými stoličkami
- v mieste komínu sú na mieru zhotovené skrinky ktoré zakrývajú pripojenie na komín

OBÝVACIA IZBA s východom na loggiu

- klimatizovaná obývacia izba je prepojená s kuchyňou, s veľkým oknom smer loggia
- klimatizácia zn. Skyworth, ovládaná diaľkovým ovládaním alebo cez mobil prostredníctvom Wi-Fi
- so sedacou súpravou v tvare U,
- na mieru urobená stena pod televízorom s LED osvetlením, skrinky so zásuvkami , televízor Samsung
- výrazná modrá farba na stene (možnosť dať premaľovať na bielo v prípade záujmu kupujúceho),
- orientácia na juhozápad, výhľad na kopec a okolité rodinné domy,
- východ na loggiu, s dverami so sieťkou na hmyz

LOGGIA

- veľká loggia s plochou 11 m², hĺbka 140cm, smer cesta a rodinné domy, orientácia juhozápad
- rohové sedenie pri obývacej izbe, a stoličky so stolíkom v rohu loggie pri okne do spálne, skrinka na vankúše
- na terase je položená drevená exteriérová podlaha,
- zásuvka, osvetlenie, exteriérová jednotka klimatizácie

SPÁLNE

HLAVNÁ SPÁLŇA

- spálňa je prístupná z chodby, má okno na loggiu
- na mieru zhotovený nábytok - manželská posteľ 180x200 cm, stolíky, skrinky nad posteľou, vstavané LED osvetlenie
- na mieru šatníková skriňa
- na mieru vstup do walk-in šatníku vo výklenku spálne
- drevená podlaha

DETSKÁ IZBA

- oproti vstupu do bytu sa nachádza samostatná izba, spálňa s oknom, smer juh
- izbu možno použiť ako detskú izbu alebo pracovňu alebo hosťovskú izbu
- vstavané šatníkové skrine
- poschodová posteľ pre deti (detský nábytok bude po dohode s kupujúcimi odvezený)
- drevená podlaha

OSTATNÉ MIESTNOSTI

KÚPEĽŇA

- z chodby sa vstupuje do kúpeľne, v ktorej je vaňa, sprcha, umývadlo a práčka so sušičkou

- sprchový kút 80x80 cm, sprchová batéria Grohe
- akrylátová vaňa 167x78 cm, vaňová batéria Grohe
- umývadlo Laufen so skrinkou so šuplíkom, batéria Laufen
- vysoká kúpeľňová skrinka pri sprche
- rebríkový radiátor, pračkový ventil
- pračka LG na 7kg, sušička Samsung na 8kg prádla, postavené na sebe
- ventilátor Limodor

TOALETA

- samostatná toaleta sa nachádza hneď vedľa kúpeľne,
- závesná toaleta Laufen, TECE podomietkové splachovanie,
- malé umývadlo Laufen, batéria Grohe,
- ventilátor Limodor

KOMORA (technická miestnosť)

- uzatvárateľná miestnosť hneď v zádverí bytu,
- regále v tvare L
- skrinka s rozvodmi podlahového kúrenia, studenej a teplej vody a meračmi tepla v byte
- na podlahe je dlažba

ZÁDVERIE

- v zádverí je nábytok na mieru - skrinka na topánky, zrkadlo a horné skrinky, vzhľadovo ladia s nábytkom v obývacej izbe a jedálni
- na podlahe je dlažba
- v zádverí je prípojka na internet (router)
- elektronický vrátnik na komunikáciu s návštevou

PIVNICA

- pivnica 3,7m², 2,2 x 1,4m, plechové laťovanie medzi kobkami,
- zásuvka, svetlo, umiestnená na úrovni vstupu do domu

PARKOVANIE:

K bytu sa predávajú samostatne dve vonkajšie parkovacie státia vedľa seba, vo dvore bytového domu, oproti vstupu do bytovky.

Cena obidvoch parkovacích státí je 10.000 Eur a pripočítavajú sa k cene bytu.

Vjazd autom / vstup na pozemok a vonkajšie parkovisko je bez brany/rampy.

Parkovanie pre návštevy je riešené bezplatným mestským parkovaním na ulici, zhruba 8 miest.

BYTOVÝ DOM

- Trojpodlažný bytový dom, 20 bytov celkom, 4 byty na spoločnej chodbe, 8 bytov na poschodí
- Bezbariérový prístup do domu aj do bytu z parkoviska,
- Osobný výťah
- Murovaná stavba 25cm tehla + 20cm polystyrén
- Deliaci priečka medzi bytmi 30cm akustická tehla
- Betónové stropy, výška stropu v byte 2,64m
- Dátová sieť kat.6

- Optika v bytovom dome aj v byte
- Vstupné dvere do bytového domu sa otvárajú kľúčom,
- V polozapustenom prízemí na úrovni vonkajšieho parkovania je vstup do pivníc aj garáží, je tam aj uzamykateľná veľká miestnosť na bicykle.
- Stojisko pre smetné koše v areáli
- Zelené plochy v areáli a ich údržbu rieši správca
- Pre bytový dom je stanovený správca nehnuteľnosti Meister & Pilgram GmbH
- Kolaudácia 07/2018

LOKALITA:

Byt sa nachádza v obci Hainburg an der Donau, blízko lesa. V lokalite na nachádzajú rodinné domy. Bytový dom je postavený na pozemku so súkromným dvorom a vnútorným parkoviskom vo dvore, ktoré je prístupné od ulice bez vonkajšej brány.

Výhodou tejto lokality je to, že nie je nutné pri príchode do Hainburgu alebo pri odchode z mesta prechádzať celým mestom Hainburg, pretože sa byt nachádza na prvej odbočke doľava zo smeru od Bratislavy, v kopci nad nemocnicou.

Od septembra 2022 opäť premáva autobusová linka 901 z Bratislavy cez Wolfsthal do Hainburgu. Linka do Hainburgu je súčasťou Integrovaného dopravného systému v Bratislavskom kraji (IDS BK). Do Bratislavy nie je vlakový spoj z Hainburgu, len smer Viedeň.

NÁKLADY

elektrina 36 EUR od dodávateľa EVN, správca cca 270 EUR (kúrenie, voda, správa, fond opráv, odvoz odpadu), 2 x vonkajšie park.miesto 25 EUR,
celkom: 360 EUR plus internet a TV čo môže byť 30-60 Eur podľa zvoleného balíku a internetovej rýchlosti
raz ročne sa robí vyúčtovanie, správca robí 3-mesačný predpis a preplatky rieši prostredníctvom zníženia predpisu na najbližšie obdobie

CENA

Cena bytu s pivnicou a 2 parkovacími stáťami je 299.900 Eur, plus poplatky.

K cene budú účtované realizačné poplatky:

- 3,5% daň z nadobudnutia nehnuteľnosti,
- 1,1% poplatok za vklad na katastri,
- 2,0% notárske poplatky,
- 3,6% provízia pre realitnú kanceláriu
- 1,2% zo sumy hypotekárneho úveru (len z hodnoty záložného práva)

V prípade kúpy bytu v hotovosti bude cena bytu so všetkými poplatkami cca 331000 Eur.

V prípade kúpy bytu s kombináciou hypotéky, bude cena bytu s poplatkami cca 334000 Eur.

Byt je k dispozícii 15-30 dní po predaji. Byt sa predáva zariadený - kuchynská linka so vstavanými spotrebičmi, šatníkové skrine v spálni vrátane postele a nábytku na mieru, šatníková skriňa v detskej izbe (nábytok detskej izby zostane len po dohode s kupujúcim), skrine v zádverí, kúpeľni, obývacej izbe. Sedacia súprava v obývacej izbe, jedálenský stôl a stoličky zostávajú v byte po dohode. Práčku a sušičku ponechajú majitelia tiež len na základe dohody s kupujúcimi.

Na byte je aktuálne suma nesplatennej hypotéky, ktorá sa bude vyplácať z Treuhandkonta zloženého u rakúskeho právnik.

SPÔSOB FINANCOVANIA

Rezervačný poplatok je vo výške provízie pre RK (3,6%) a skladá sa na účet slovenského notára, po podpise trojstrannej rezervačnej zmluvy a Kaufanbotu.

Následne kúpnu zmluvu pripravuje vybraný rakúsky právnik/notár, ktorý zabezpečí aj výmaz predošlého záložného práva, zápis nového záložného práva a zápis nového majiteľa na katastri. Všetky poplatky hradí kupujúci. Expat Experts vás bude sprevádzať celým procesom predaja na Slovensku aj v Rakúsku.

Pri financovaní cez hypotéku je možné nehnuteľnosť financovať cez ktorúkoľvek rakúsku banku. Prípadne si viete byť financovať aj cez slovenskú banku, ale v takom prípade musíte založiť slovenskú nehnuteľnosť a na kúpu bytu v Hainburgu použijete len peniaze z úveru (americká hypotéka).

Poskytneme Vám súčinnosť pri vybavovaní hypotéky cez nami vybraných hypotekárnych poradcov so špecializáciou na rakúsky trh.

Tešíme sa na Vás pri obhliadke !

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

@veľká loggia @zariadený @parking 2x

@1 nové

@2 NOVOSTAVBA



3D prehliadka



Link na ponuku



Video



3D prehliadka



Link na ponuku



Video

3-izbový byt
2 bedroom apartment

ulica Friedrichstrasse
Hainburg

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	4,18 m ²
02	CHODBA/HALL	6,83 m ²
03	KÚPEĽŇA/BATHROOM	5,83 m ²
04	TOALETA/TOILET	1,80 m ²
05	IZBA/ROOM	13,55 m ²
06	ŠATNÍK/WARDROBE	2,70 m ²
07	SPÁĽŇA/BEDROOM	12,60 m ²
08	OBYVACIA IZBA/LIVING ROOM	22,80 m ²
09	JEDÁLEŇ/DINING ROOM	5,40 m ²
10	KUCHYŇA/KITCHEN	9,60 m ²
11	SKLAD/STORAGE	2,75 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		88,04 m²
12	LODŽIA/LOGGIA	11,33 m ²
13	PIVNICA/CELLAR	3,76 m ²



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

