



NOVÁ CENA 3i byt pod Slavínom, 122m<sup>2</sup>, balkón, 2 garážové státi  
Bratislava I - Staré Mesto - Boženy Němcovej

**PREDAJ**

**490 000 €**  
(4 010 € / m<sup>2</sup>)

**ID ponuky: 762686**

vrátane 2 státí v garáži

**Stav**

**Novostavba:** áno  
**Zariadenosť:** čiastočne  
**Materiál:** tehla  
**Rok kolaudácie:** 2008

**Veľkosť**

**Počet izieb:** 3  
**Úžitková plocha:** 122 m<sup>2</sup>  
**Celková plocha:** 128 m<sup>2</sup>

**Poschodie**

1. z celkovo 5 poschodí

**Výťah:** áno

**Parkovanie**

**Garáž:** áno - 2 autá

**Vybavenosť**

**Kúpeľňa:** 1x, vaňa a sprchovací kút  
**Okná:** plastové  
**Balkón:** áno 5.78 m<sup>2</sup>  
**Pivnica:** 7.74 m<sup>2</sup>  
**Klimatizácia:** nie  
**Internet:** optika  
**Káblová TV:** áno  
**Kúrenie:** vlastné - plyn  
**Plyn:** áno  
**Bezbariérový prístup:** áno



**Ing. Miriam Gallová**

+421 940 609 235  
gallova@expat.sk



prídaj si kontakt  
do mobilu

## Popis

**NOVÁ CENA - cena bytu vrátane 2 státí v garáží - Velkometrážny 3izb byt v Starom Meste, v kopci pod Slavínom, s parkovaním v garáži pre 2 autá a s rýchlym prístupom do mesta.** Ponúkame vám na predaj do zelene orientovaný 3-izbový byt s balkónom na ulici Boženy Němcovej, s veľkoryso riešenou dispozíciou, v kopci medzi vilami pod Slavínom a blízko Hlbokej cesty, 350m pešo od Štefánikovej ulice, v tehlovej stavbe postavenej v roku 2008, s parkovaním v garáži, s prístupom do bytu suchou nohou.

**Výmera bytu na liste vlastníctva je 122,40 m<sup>2</sup>, plus plocha balkónu je cca 6 m<sup>2</sup>, k bytu prislúcha pivnica na úrovni garáže s plochou necelých 8m<sup>2</sup>, ktorá je súčasťou výmery. Vnútorne státi v garáži pod domom sú v cene bytu, k bytu sú dve státi vedľa seba.**

Byt je aktuálne neobývaný, k dispozícii ihneď po predaji. Na liste vlastníctva nie je záložné právo.

**Virtuálna 3D-obhliadka bytu:** <https://my.matterport.com/show/?m=koe52L3aowE>

**Video k bytu:** <https://www.youtube.com/watch?v=Lyei8mSUrL8>

Fotografie, pôdorys, popis bytu, video a 3D sú majetkom realitnej kancelárie Expat Experts.

V inzeráte je uvedená aktuálna dispozícia bytu a alternatívna dispozícia na inšpiráciu (s jedálenským stolom a s vybudovaným walk-in šatníkom v spálni).

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

### VYBAVENIE BYTU

- plastové okná s 2-sklom,
- sieťky na oknách, vnútorné hliníkové žalúzie
- podlahové teplovodné kúrenie v celom byte
- vlastný plynový kotol na kúrenie a prípravu TÚV, zásobník na TÚV
- vo vstupnej chodbe, kuchyni, jedálni, komore, práčovni je jednotná lesklá svetlá dlažba
- v obidvoch spálňach a obývačke sú laminátové parkety,
- obložkové zárubne a plné dvere s tmavým dreveným dekórom, ktorý ladí s podlahou v izbách,
- vstupné dvere do bytu bezpečnostné
- kúpeľňa aj toaleta s jednotnými obkladmi a dlažbami,
- byt nie je klimatizovaný, je však orientovaný na východ, a do stromov, preto nebola klimatizácia nutná

### KUCHYŇA prepojená s jedálňou a obývacou izbou 44 m<sup>2</sup>

#### KUCHYŇA

- kuchynská linka na mieru, biela s hliníkovým rámovaním (materiál na dvierkach je kvalitný umakart, linka je veľmi odolná a dobre sa udržuje),
- so zabudovanými spotrebičmi Electrolux - sklo keramická varná doska, elektrická teplovzdušná rúra, 60cm široká umývačka, digestor
- nerezový drez Franke s pákovou drezovou batériou Blanco,
- veľké množstvo odkladacích priestorov, zväčša zásuviek a rozmerná pracovná plocha na oboch stranách kuchynskej linky

- na podlahe je dlažba, podlahové kúrenie

#### KOMORA

- šikvná príručná miestnosť priamo za kuchyňou
- nachádza sa tu samostatne stojaca chladnička s mrazničkou LG, možnosť umiestniť sem aj monoklimatickú chladničku a mrazničku
- drevené regále
- priestor na odkladanie väčších predmetov - vysávač, rebrík a pod.

#### JEDÁLEŇ

- v priestore medzi kuchyňou a obývačkou je miesto na jedáľenský stôl, aktuálne tu stôl nie je, naznačili sme ho v alternatívnej dispozícii bytu
- obývací izba je od jedálne oddelená nízkym múrikom
- na podlahe je dlažba, podlahové kúrenie
- na stropce je svietidlo, možnosť zmeny stropného svietidla na visiace nad jedáľenským stolom

#### OBÝVACIA IZBA

- obývací izba je priamo spojená s kuchyňou, opticky oddelená múrikom a inou podlahou
- vstup na balkón, krásny výhľad do zelene cez veľkoformátové okná a sklenené zábradlie na balkóne
- orientácia izby na východ,
- dve sedačky, konferenčný stolík,
- skrinka pod televízor (televízor sa v byte aktuálne nenachádza), sú tu však prípojky
- na podlahe je laminátová podlaha, podlahové kúrenie
- na stropce je sadrokartónový podhľad so zabudovanými bodovými svietidlami

#### BALKÓN 6 m<sup>2</sup>

- praktický balkón orientovaný do zelene a stromov, nie do cesty a chodníka, zabezpečuje klúd a súkromie
- plocha balkóna je cca 6m<sup>2</sup>, čo umožňuje umiestniť sem pohodlne sedenie a stôl
- sklenené zábradlie prináša pekný výhľad aj počas sedenia
- na okraji balkóna výhľad ďaleko do mesta, v pozadí je vidieť výškové budovy v downtowne
- z balkónu sa dá vstúpiť do dvoch izieb, do obývacej izby a do detskej izby
- orientácia na východ,
- na podlahe je dlažba,
- nad balkónom je ďalší balkón čo prináša prirodzené zastrešenie počas dažďa

#### SPÁLNE

##### HLAVNÁ SPÁLŇA 22 m<sup>2</sup>

- hlavná spálňa je na konci chodby, hneď vedľa kúpeľne
- dvoj-okno smerované do zelene - jedno klasické, jedno vysoko pod stropom, čo umožňuje umiestniť sem napr. toaletný stolík alebo pracovný stôl
- miestnosť je pomerne dlhá, čo umožňuje vybudovať na začiatku izby walk-in šatník - vid' alternatívnu dispozíciu bytu
- manželská posteľ 180x200 cm s nočnými stolíkmi (na posteli sú rošty a matrace)
- 2 veľké komody so zásuvkami

- na mieru vybudovaná šatníková skriňa s posuvnými dverami
- na podlahe sú laminátové parkety, podlahové kúrenie
- orientácia okna smer východ
- na oknách sú vnútorné hliníkové žalúzie a sieťky

#### DETSKÁ IZBA 18 m<sup>2</sup>

- izba vedľa hlavnej spálne, medzi obývacou izbou a spálňou
- pracovný stôl priamo pod oknom smerovaným do zelene
- z tejto izby sa dá taktiež vstúpiť na balkón
- dve samostatné postele (nie sú v cene bytu, budú po predaji odvezené)
- na mieru vybudovaná šatníková skriňa s posuvnými dverami
- na podlahe sú laminátové parkety, podlahové kúrenie
- orientácia okna smer východ
- na oknách sú vnútorné hliníkové žalúzie a sieťky

#### KÚPEĽŇA 7 m<sup>2</sup>

- výhodou tohto bytu je veľká kúpeľňa s vaňou aj so sprchovým kútom s kvalitnou sanitou
- smaltovaná vaňa Kaldewei 75x170 cm, podomietková vaňová páková batéria Hansgrohe,
- veľký sprchovací kút 118x90 cm HUPPE so smaltovanou vaničkou Kaldewei, podomietková sprchová batéria Hansgrohe
- umývadlo Laufen s pákovou batériou Hansgrohe,
- umývadlová skrinka a zrkadlo v rovnakom drevenom dekóre ako na dverách a podlahe, osvetlenie zrkadla
- biely rebríkový radiátor teplovodný s možnosťou zapojiť ho aj do elektriny mimo vykurovacej sezóny,
- príjemné podlahové vykurovanie aj v kúpeľni, tak ako v celom byte
- ventilátor
- dlažba a obklady v kúpeľni jednotné s dlažbou a obkladmi v toalete, príjemný tyrkysový nadčasový dizajn obkladov
- pračka je v samostatnej miestnosti, nenachádza sa v kúpeľni

#### SAMOSTATNÁ TOALETA

- nachádza sa hneď vedľa kúpeľne
- dlažba a obklady v kúpeľni jednotné s dlažbou a obkladmi v toalete, podlahové kúrenie
- závesná toaleta Keramag, podomietkové splachovanie Geberit
- malé umývadlo Laufen, s pákovou batériou Hansgrohe
- zrkadlo
- ventilátor zn. Cata

#### VSTUPNÁ CHODBA

- na mieru urobená vstavaná šatníková skriňa s posuvnými dverami,
- botník, zrkadlo oproti skrini
- posuvná stena s vešiakmi
- na podlahe je dlažba, jednotná v celom byte, podlahové kúrenie
- elektronický vrátnik, možnosť komunikovať s návštevou a otvoriť vchodové dvere do bytového domu priamo z bytu

#### TECHNICKÁ MIESTNOSŤ

- hneď pri vstupe do bytu je technická miestnosť, do ktorej sa vchádza posunutím steny s vešiakmi

- v byte sa kúri vlastným plynovým kotlom JUNKERS a je tu aj zásobník na TÚV Bosch
- nachádza sa tu aj skrinka s rozdeľovačom na podlahové kúrenie

#### PRÁČOVŇA

- vedľa technickej miestnosti je samostatná miestnosť - práčovňa
- je tu umiestnený sifón na pračku a práčka, plus police
- je možné umiestniť sem aj sušičku, postavením na práčku

#### PIVNICA

- na úrovni garážových státi na -1.poschodí sa nachádza miestnosť, v ktorej majú pivnicu majitelia 3 bytov vrátane toho predávaného
- miestnosť nie je aktuálne predelená na samostatné kobky, ale plánuje sa to urobiť (predtým všetky tri pivnice vlastnil jeden vlastník)
- pivnica, ktorá je súčasťou výmery plochy bytu má 7,74 m<sup>2</sup>

#### PARKOVANIE

- k bytu sú 2 parkovacie státi v garáži priamo pod domom, na -1.poschodí,
- státi sú uvedené cene bytu
- bude možné kúpiť aj samostatné státi - avšak až keď bude predaný byt a kupujúci neprejaví záujem o obidve státi,
- miesta sú vedľa seba, oddeľuje ich stena s otvorom vďaka ktorému sa dajú pohodlne otvoriť dvere auta po zaparkovaní
- garáž má jeden vjazd a výjazd, v garáži je kruhový objazd, takže sa v nej pohodlne parkuje aj odchádza, brána na diaľkové ovládanie,
- na pozemok sa vstupuje po otvorení posuvnej brány, tiež na diaľkové ovládanie, vedľa brány je zastrešený priestor so smetnými nádobami,
- príjazd aj výjazd z pozemku je na ulicu Boženy Nemcovej v časti, kde je ulica ešte obojsmerná, následne sa pri ceste do mesta napojíte na Hlbokú ulicu a prídete na Štefánikovu, výjazd z pozemku je 350m od Štefánikovej, čiže aj peši je to k MHD veľmi blízko
- na úrovni garáže je výťah, ktorým sa viete vyviezť na poschodie s bytom, bezbariérový vstup od auta až do bytu, prechod do bytu suchou nohou

#### PARKOVANIE PRE NÁVŠTEVY

- priamo pred bytovým domom je parkovanie pre návštevníkov bytového domu
- je tu 6 miest pre osobné autá,
- keďže je ulica v tejto časti ulice jednosmerná, nedá sa odísť z tohto parkoviska späť dolu do mesta tak jednoducho ako z garáže, treba ísť uličkami na Palisády a odtiaľ do mesta, v každom prípade to že je pri dome návštevnícke parkovisko je skôr ojedinelá záležitosť

#### BYTOVÝ DOM

- bytový dom bol kolaudovaný v roku 2008
- 23 bytov a 51 nebytových priestorov (garáží)
- tehlová stavba so zateplením fasády
- v dome sa nachádzajú len byty, dve úrovne garáže a pivnice
- bezbariérový prístup z ulice do bytu, bezbariérový prístup z garáže do bytu výťahom
- osobný výťah strednej veľkosti

- miestnosť na bicykle tu nie je, bicykle a väčšie predmety si majitelia odkladajú do pivníc

### LOKALITA

- tichá lokalita v Starom meste v kopci pod Slavínom, medzi starými mestskými vilami, veľmi rýchlo prístupná zo Štefánikovej a Šancovej ulice
- blízko sa nachádza chodník Hlboká cesta vedúci k Pútnickému farskému kostolu Panny Márie snežnej (Kalvária) a Lurdská jaskyňa Gabriely Szápáryovej
- neďaleko je i zrevitalizovaná Prüger-Wallnerova záhrada (Prügerka)
- za záhradou ďalej je Komunitné centrum Horáreň a park Horský park, založený v 19.storočí, s pôvodnou faunou a flórou, rozprestierajúci sa na 22 hektároch,
- a v neposlednej rade je v kopci i samotný Slavín - cintorín vojakov sovietskej armády, ktorí zahynuli v 2. sv. vojne, toto miesto ponúka malebné výhľady na mesto
- na Hlbokej ceste 4, neďaleko bytového domu je štátna Základná škola
- MHD sa nachádza 350m od bytového domu, na Štefánikovej a Šancovej ulici
- rýchly prístup autom aj s MHD do mesta na všetky strany
- reštaurácie v okolitých uličkách,
- potraviny Delia a Malina na Štefánikovej ulici na rýchly nákup

### NÁKLADY

Správcomi sa hradí celkovo za byt a 2 státi 350 Eur mesačne, z toho 308 Eur za byt a 42 Eur za 2 garážové státi (v týchto poplatkoch je fond opráv, studená voda, odvoz odpadu, upratovanie, zimná a letná údržba a iné).

Elektrina sa platí vo výške 74 Eur a plyn na vykurovanie bytu a prípravu TUV je aktuálne vo výške 50 Eur.

V byte je privedený optický internet a KT firmy UPC.

Celkové náklady na byt a 2 státi sú 474 Eur.

### FINANCOVANIE

V cene bytu a parkovacích státí je zahrnutá provízia RK.

Byt možno financovať aj na hypotéku. Aktuálne nie je byt zaťažený žiadnym záložným právom a po kúpe je okamžite k nastáhovaniu.

Znalecký posudok bol zhotovený začiatkom roku 2023 a je pripravený pre záujemcov, ktorí chcú čerpať hypotéku.

Byt sa predáva čiastočne zariadený, zostáva samozrejme vstavaná kuchyňa so spotrebičmi, vstavané šatníkové skrine v zádverí a v spálňach, nábytok v kúpeľni, nábytok v manželskej spálni, sedacia súprava a nábytok v obývacej izbe. V cene bytu nie sú postele v detskej izbe a chýba jedálenský stôl a stoličky.

Tešíme sa na Vás pri obhliadke !

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

@super lokalita @výhľad do zelene @2x garážové státi

@1 nové



3D prehliadka



Link na ponuku



Video



3D prehliadka



Link na ponuku



Video



**3-izbový byt**

**2 bedroom apartment**

**Ulica Boženy Němcovej**

**Bratislava I**



**LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS**

01	PREDSEŇ/HALL	17,77 m <sup>2</sup>
02	KOTOLŇA/BOILER ROOM	1,55 m <sup>2</sup>
03	PRÁČOVŇA/LAUNDRY ROOM	2,28 m <sup>2</sup>
04	TOALETA/TOILET	2,51 m <sup>2</sup>
05	KÚPELŇA/BATHROOM	6,87 m <sup>2</sup>
06	SPÁLŇA/BEDROOM	21,67 m <sup>2</sup>
07	IZBA/ROOM	18,24 m <sup>2</sup>
08	KUCHYŇA/KITCHEN	18,58 m <sup>2</sup>
09	ŠPAJZA/PANTRY	4,95 m <sup>2</sup>
10	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	20,24 m <sup>2</sup>
	PIVNICA/CELLAR	7,74 m <sup>2</sup>

**PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA 122,40 m<sup>2</sup>**

11 BALKÓN/BALCONY 5,78 m<sup>2</sup>



Výmery majú iba informatívny charakter.

© Expat Experts / Martin Bumbál

**3-izbový byt - alternatíva**  
**2 bedroom apartment - alt.**

**Ulica Boženy Němcovej**  
**Bratislava I**



**LEGENDA MIESTNOSTI/LEGEND OF ROOMS**

01	PREDSIEŇ/HALL	17,77 m <sup>2</sup>
02	KOTOLŇA/BOILER ROOM	1,55 m <sup>2</sup>
03	PRÁČOVŇA/LAUNDRY ROOM	2,28 m <sup>2</sup>
04	TOALETA/TOILET	2,51 m <sup>2</sup>
05	KÚPELŇA/BATHROOM	6,87 m <sup>2</sup>
06	SPÁLŇA/BEDROOM	21,67 m <sup>2</sup>
07	IZBA/ROOM	18,24 m <sup>2</sup>
08	KUCHYŇA/KITCHEN	18,58 m <sup>2</sup>
09	ŠPAJZA/PANTRY	4,95 m <sup>2</sup>
10	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	20,24 m <sup>2</sup>
	PIVNICA/CELLAR	7,74 m <sup>2</sup>

**PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA 122,40 m<sup>2</sup>**

11 BALKÓN/BALCONY 5,78 m<sup>2</sup>



Výmery majú iba informatívny charakter.  
© Expat Experts / Martin Bumbál