





PREDANÉ 3,5izb byt pri Slimáku, krásny výhľad, 2 loggie, 10/11p

Bratislava III - Nové Mesto - Československých parašutistov

PREDAJ

215 000 €
(3 010 € / m²)

vrátane provízie pre RK

ID ponuky: 663523

Stav

Stav: pôvodný
Zariadenosť: nezariadený
Orientácia: východná
Materiál: panel
Rok kolaudácie: 1963

Veľkosť

Počet izieb: 3,5
Úžitková plocha: 71.4 m²
Celková plocha: 77.7 m²

Poschodie

10. z celkovo 11 poschodí
Výťah: áno

Parkovanie

verejné

Vybavenosť

Kúpeľňa: 1x, áno
Okná: plastové
Lodžia: áno - 26.30 m²
Internet: optika
Káblová TV: áno
Kúrenie: spoločné
Plyn: áno
Bezbariérový prístup: nie



Ing. Miriam Gallová
+421 940 609 235
gallova@expat.sk

pridaj si kontakt do mobilu

Popis

Byt bol predaný a odovzdaný novému majiteľovi. V prípade, že vlastníte podobný byt, kontaktujte ma, máme na byt klientov.

Ponúkame na predaj **3,5-izbový byt s krásnym výhľadom na mesto**, na hranici s oblasťou rodinných domov Ľudová štvrť, pôvodný stav (vymenené len plastové okná), **vhodný na kompletnú rekonštrukciu, s 2 praktickými loggiami, s rozumnou dispozíciou s veľkým potenciálom, v panelovom dome s výťahom**, na ulici Československých parašutistov, pár metrov od Slimáku, v lokalite s kompletnou občianskou vybavenosťou (škola, škôlka, obchody, MHD).

V inzeráte sú použité aj vizualizácie, aby ste získali inšpiráciu pri rekonštrukcii bytu, plus rôzne dispozície bytu ako by sa dal zmeniť pôvodný pôdorys bytu. Byt bol pred predajom vyprataný od pôvodného nábytku, zostala len kuchynská linka, skrine v chodbe, regál v komore. Byt sa predáva v pôvodnom stave, bez rekonštrukcie.

Plocha bytu je 71,4 m^2, je na 10.posch (11), nad bytom je ešte jeden byt. Byt má dve loggie - jednu s prístupom z kuchyne 2,6m^2, druhú s prístupom z obývacej izby 3,7m^2, obidve orientované na juhovýchod, s výhľadom na rodinné domy a záhrady v Ľudovej štvrti a na celé mesto. Byt nemá pivnicu, keďže má komoru/sklad priamo v byte.

Pôdorys bytu je v tvare štvorca, byt je ideálne orientovaný, na dve strany, dá sa dobre prevetrať. Okná v 3 spálňach sú na sever, okná v obývacej izbe a kuchyni a loggie sú otočené na juhovýchod.

Parkovanie k bytu je na vonkajšom verejnom parkovisku v okolí domu a vo večerných hodinách a počas víkendov je bezproblémové.

Konečná cena bytu v pôvodnom stave je 225.000 Eur, a zahŕňa aj províziu pre RK, ktorá poskytuje kompletný realitný a právny servis. Cena nezahŕňa rekonštrukciu bytu, vizualizácie berte len ako inšpiráciu na prerobenie interiéru.

Virtuálna prehliadka: https://my.matterport.com/show/?m=rb2habtAXL4
Video z bytu: https://www.youtube.com/watch?v=ldOLVdXVRtI

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

BYT
• byt sa nachádza na 10.poschodí z 11.poschodí, nad bytom je jeden byt, na poschodí sa nachádza 6 bytov, dom obsluhujú 2 výťahy
• byt je s pôvodnou dispozíciou, v pôvodnom stave vhodnom na kompletnú rekonštrukciu - boli vymenené v minulosti len okná
• plastové okná s 2-sklom, interiérové hliníkové žalúzie (nie všetky funkčné, odporúčame niektoré vymeniť)
• pôvodné radiátory s meračmi tepla a termostatickými hlavicami
• ohrev vody a vykurovanie spoločné, z teplárne
• v byte sú pôvodné zachovalé drevené parkety, ktoré sú v obývacej izbe a všetkých 3 izbách v nočnej časti bytu
• na chodbe a v kuchyni je laminátová podlaha, pod ktorou je pravdepodobne pôvodné linoleum
• pôvodné jadro s pôvodnými stúpačkami,
• pôvodná kúpeľňa s umývadlom a vaňou, pôvodná toaleta
• pračka bola umiestnená v kuchyni (úzka zvrchu plnená, s vývodom do drezu)
• kovové zárubne a pôvodné interiérové dvere s presklením,
• pôvodné rozvody elektriny, nutná rekonštrukcia

• pôvodné loggie, obidve bez zasklenia
• telefonický vrátnik v byte umožňuje otvoriť návšteve bránu pri vstupe do domu
• výška stropu bytu je 270cm, výška stropu logii je 283 a 292 cm

KUCHYŇA s loggiou 2,6m^2
• staršia kuchynská linka, samostatne stojaci elektrický sporák MORA s plynovými horákmi, drez s batériou
• kuchyňa je oddelená miestnosť, vstup z chodby, má však aj prepojovacie dvere do vedľajšej obývacej izby,
• oknom v kuchyni sú vlastne balkónové dvere vedúce na jednu z dvoch loggii bytu
• orientácia na juhovýchod, smer rodinné domy v Ľudovej štvrti
• je možné vytvoriť širší prechod do kuchyne a otvoriť ju do obývacej izby (nie je možné odstrániť priečku úplne), čím vznikne prepojenie kuchyne, jedálenského kútu a obývacej izby do jedného priestoru o veľkosti cca 27m^2 - viď dispozícia B

OBÝVACIA MIESTNOSŤ s loggiou 3,7m^2
• najväčšia miestnosť v byte, 21m^2, vstupuje sa do nej priamo zo zádveria, uzatvárateľná miestnosť
• pôvodné drevené parkety,
• vchádza sa z nej na druhú podlhovastú loggiu
• orientácia na juhovýchod, smer rodinné domy v Ľudovej štvrti

SPÁLNE
byt má 3 spálne, všetky orientované na severovýchod, výhľad smer škola a škôlka, v izbách sú pôvodné parkety
• spálňa 14 m^2 má praktický štvorcový tvar,
• spálňa 9,5 m^2 má predĺžený obdĺžnikový tvar, plus má opticky oddelený priestor, ktorý môže byť využívaný ako šatník, miesto na spanie, prípadne sa môže v ňom vytvoriť sklad smerom od zádveria
• spálňa 5 m^2 je polizba s oknom a radiátorom, uzatvárateľná, vhodná na pracovňu, herňu, šatník, nachádza sa medzi väčšími spálňami a je možné priečku medzi druhou spálňou zrušiť a vytvoriť tak jednu veľkú izbu o rozlohe 15m^2

KÚPEĽŇA, WC
kúpeľňa aj toaleta sú v pôvodnom stave,
• kúpeľňa 2,5 m^2 má umývadlo a vaňu, nie je tu miesto pre práčku, tá bola umiestnená v kuchyni,
• ventilátor do šachty urobený nie je, ani elektrina v tom mieste nie je, je tam len vetracia mriežka
• samostatné WC so záchodom s nádržkou, šachta je medzi záchodom a kúpeľňou, stúpačky neboli zatiaľ vymenené ale je to v pláne
• za záchodom na zadnej stene sú vedené priznané vodovodné, kanalizačné a plynové prípojky z kuchyne do šachty

ZÁDVERIE a chodba
• zádverie je pomerne úzke, je tu miesto len na vešiak na stene
• zo zádveria sa vstupuje do komory, kde je veľký regál po strop (komora nahrádza pivnicu k bytu)
• zádverie je možné rozšíriť zrušením komory v zádverí, mnohé byty v dome to tak majú
• v chodbe smerom ku spálňam je nika v ktorej je aktuálne pôvodná vstavaná skriňa

Byt sa predáva ako nezariadený, úplne vyprataný a pripravený pre rekonštrukciu (viď podľa fotografií), možnosť prerobiť si byt podľa vlastného vkusu a potrieb.
Výhodou tohto bytu je že sú vymenené okná, pôvodné radiátory sú funkčné a nie je nutné ich meniť a na väčšine plochy bytu sú pôvodné parkety, ktoré treba len zrenovovať.
Nutná je výmena elektroinštalácie v celom byte, vodoinštalácie a kanalizácie v kuchyni, kúpeľni a toalete, výmena kuchynskej linky vrátane kúpy všetkých spotrebičov.
Odporúčame i odstránenie pôvodných kovových zárubní a ich výmenu za obložkové zárubne a nové dvere, výmenu

vstavanej skrine v chodbe a výmenu laminátovej podlahy za dlažbu.

BYTOVÝ DOM

• panelový 11-poschodový bytový dom postavený v roku 1963
• súčasťou ceny bytu je aj podiel na spoločných priestoroch a na pozemkoch pod bytovým domom
• zateplená fasáda cca pred 10 rokmi, vymenené vstupné dvere do domu, nové schránky,
• vymenené výťahy (v dome sú dva osobné výťahy, jeden pre párne, druhý pre nepárne poschodia) - vnútorné rozmery výťahu sú 110x97cm, šírka vstupu 75cm
• vstupné dvere do domu sú na úrovni parkoviska, dajú sa otvoriť čipom, smerom von je exit tlačidlo, dvere sa dajú otvoriť návšteve aj z bytu cez elektr. vrátnika
• na jednom poschodí je 6 bytov, štyri 3,5-izbové byty a dve garsónky
• pred vstupom do bytu je oddelený zamrežovaný priestor, je možné urobiť si v budúcnosti bezpečný priestor priamo od schodiska a mať na spoločnej chodbe s ďalšími 2 bytmi napr. bicykel alebo kočík
• v dome nie sú pivničné kobky a nepoužíva sa ani miestnosť na odkladanie kočíkov a bicyklov
• bytový dom nie je bezbariérový, od parkoviska k výťahom vedie pár schodov (je tam rampa pre kočíky)
• parkovanie je na vonkajších verejných plochách v okolí domu a je vcelku bezproblémové večer keď prichádzate domov z práce a cez víkendy

NÁKLADY NA PREVÁDZKU BYTU

Náklady na byt na 1 osobu sú aktuálne 154 Eur mesačne, bez TV a internetu.
Správcovi sa platí 136 Eur za byt, za správu, kúrenie, studenú a teplú vodu, odvoz odpadu a fond opráv (do fondu sa odvádza 62e, čiže 0,80e na m^2)
Elektrina je 15 Eur, plyn 3 Eur mesačne. V bytovom dome je internetový a TV provider UPC, v byte je ešte pevná telefónna linka Tcom.

LOKALITA

• okolie domu pekne upravené, dospelé stromy, parkovanie, lokalita s rodinnými domami cez cestu
• priamo pri dome je materská škôlka, trochu ďalej základná škola
• priamo pri Slimáku, kde je k dispozícii množstvo obchodov a prevádzok, banky, rýchle občerstvenie, cez trať je dostupná aj Billa
• neďaleko sa nachádza OC Vivo a pri ňom jazero Kuchajda s možnosťou prechádzok a športového vyžitia
• dobrá dostupnosť do mesta autom aj MHD

FINANCOVANIE KÚPY BYTU

Na byte nie je záložné právo banky. Je možné na kúpu bytu čerpať hypotéku.

Cena bytu zahŕňa províziu RK.

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

@výborná lokalita @krásny výhľad
@1 predané
@lok Ľudová štvrť










3D prehliadka

Link na ponuku

Video

















3D prehliadka

Link na ponuku

Video



expat experts REAL ESTATE

3,5-izbový byt
2,5 bedroom apartment

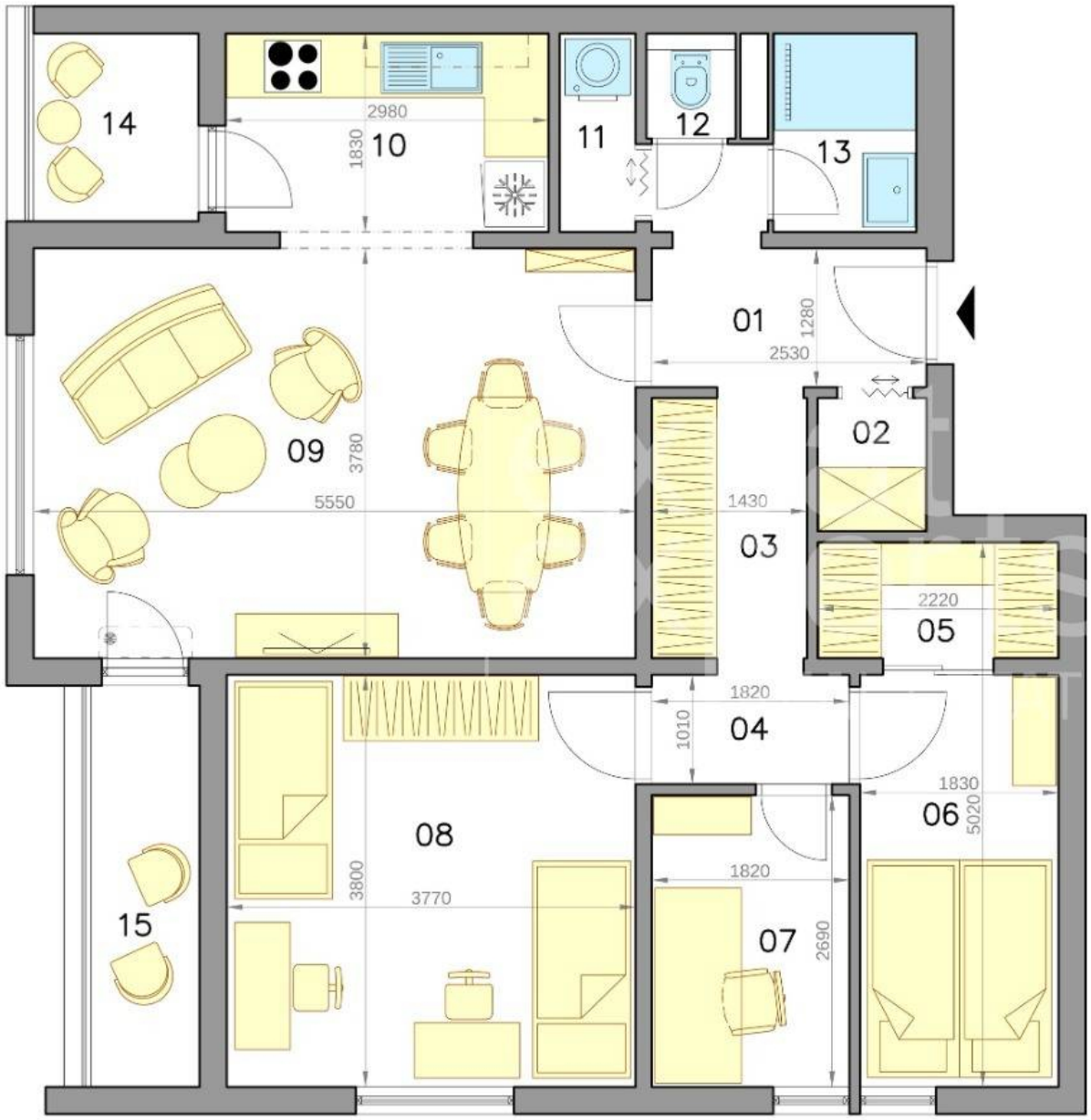
ulica Čsl. parašutistov
Bratislava III

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS		
01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	4,40 m²
02	KOMORA/PANTRY	1,30 m²
03	ŠATNÍK/WARDROBE	3,60 m²
04	CHODBA/HALL	1,85 m²
05	IZBA/ROOM	9,75 m²
06	IZBA/ROOM	4,90 m²
07	IZBA/ROOM	14,30 m²
08	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	21,00 m²
09	KUCHYŇA/KITCHEN	7,00 m²
10	TOALETA/TOILET	0,80 m²
11	KÚPEĽŇA/BATHROOM	2,50 m²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		**71,40 m²**
12	LODŽIA/LOGGIA	2,60 m²
13	LODŽIA/LOGGIA	3,70 m²

Výmery majú iba informatívny charakter

© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec

Variant "A" - existujúci stav



expat experts REAL ESTATE

3,5-izbový byt
2,5 bedroom apartment

ulica Čsl. parašutistov
Bratislava III

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS		
01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	4,40 m²
02	KOMORA/PANTRY	1,30 m²
03	ŠATNÍK/WARDROBE	3,60 m²
04	CHODBA/HALL	1,85 m²
05	ŠATNÍK/WARDROBE	2,65 m²
06	IZBA/ROOM	7,10 m²
07	IZBA/ROOM	4,90 m²
08	IZBA/ROOM	14,30 m²
09	OBÝVACIA IZBA A JEDÁLEŇ/LIVING AND DINING ROOM	21,14 m²
10	KUCHYŇA/KITCHEN	5,58 m²
11	PRÁČOVŇA/LAUNDRY ROOM	1,28 m²
12	TOALETA/TOILET	0,80 m²
13	KÚPEĽŇA/BATHROOM	2,50 m²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		**71,40 m²**
14	LODŽIA/LOGGIA	2,60 m²
15	LODŽIA/LOGGIA	3,70 m²

N

Výmery majú iba informatívny charakter

© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec

Variant "B" - navrhovaný stav



expat experts REAL ESTATE

3-izbový byt
2 bedroom apartment

ulica Čsl. parašutistov
Bratislava III

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS		
01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	9,55 m²
02	CHODBA/HALL	1,85 m²
03	ŠATNÍK/WARDROBE	2,65 m²
04	IZBA/ROOM	12,25 m²
05	IZBA/ROOM	14,30 m²
06	OBÝVACIA IZBA A JEDÁLEŇ/LIVING AND DINING ROOM	21,00 m²
07	KUCHYŇA/KITCHEN	5,50 m²
08	PRÁČOVŇA/LAUNDRY ROOM	1,28 m²
09	TOALETA/TOILET	0,80 m²
10	KÚPEĽŇA/BATHROOM	2,50 m²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		**71,68 m²**
11	LODŽIA/LOGGIA	2,60 m²
12	LODŽIA/LOGGIA	3,70 m²

Výmery majú iba informatívny charakter

© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec

Variant "C" - navrhovaný stav