



PREDANÉ 3-izb byt pod hradom, 95m², po rekonštrukcii, balkón, garáž
Bratislava I - Staré Mesto - Zámocká

PREDAJ

399 900 €
(4 200 € / m²)

ID ponuky: 777013

+ garážové státie 35.000€

Stav

Stav: po rekonštrukcii

Novostavba: áno

Zariadenosť: zariadený

Materiál: Zmiešané

Veľkosť

Počet izieb: 3

Úžitková plocha: 95 m²

Celková plocha: 100 m²

Poschodie

2. z celkovo 5 poschodí

Výťah: áno

Parkovanie

vlastné vyhradené

Garáž: áno - 1 auto

Vybavenosť

Kúpeľňa: 1x, vaňa a sprchovací kút

Okná: plastové

Balkón: áno 5.00 m²

Klimatizácia: áno

Internet: optika

Káblová TV: áno

Kúrenie: spoločné - vlastná kotolňa

Bezbariérový prístup: nie



Ing. Miriam Gallová

+421 940 609 235

gallova@expat.sk



prídaj si kontakt
do mobilu

Popis

Byt s garážou bol predaný, inzerát slúži už len na marketingové účely.

Priamo pod hradom, 3-izbový byt s balkónom, výťahom a parkingom v garáži v historickej časti Bratislavy, po rozsiahlej rekonštrukcii v roku 2022, kompletne zariadený, na Zámockej ulici. Celková rozloha 100 m², na 2.posch (5), v budove postavenej v roku 2004, s vlastnou kotolňou.

English version of ad <https://expat.sk/en/for-sale-2-bdr-apartment-under-the-castle-95-m²-renovated-balcony-garage-775576/>

Byt má rozlohu 95 m², balkón má 5 m², široké parkovacie státie v garáži pod domom má 16 m² (predáva sa samostatne).

Byt je výborná alternatíva pre trvalé bývanie pre ľudí, ktorí sa chcú pohybovať po Starom meste pešo, mať poruke obchody, reštaurácie, služby a zároveň mať prístup autom. Vhodný je aj ako investičný byt na prenájom kvôli jeho polohe v meste (kedysi v minulosti bol tak používaný a bol celý čas prenajatý).

Byt prešiel v roku 2022 rozsiahlou rekonštrukciou a faceliftom. Vymenili sa okná, kuchyňa, prerobila sa kúpeľňa a toaleta, pridala sa do celého bytu klimatizácia, urobila sa dôkladná zvuková izolácia od vedľajších bytov, vymenili sa dvere a vypínače.

Okná v dvoch spálňach sú orientované na severovýchod, na Zámockú ulicu, oproti je galéria. Obývacia izba prepojená s kuchyňou a s balkónom je na juhozápad, smer hradný kopec a átrium. Dve priestrané spálne 20 m² a 16 m². Obrovská kúpeľňa aj samostatná toaleta, pohodlná vstupná hala s množstvom odkladacích priestorov. Byt nemá pivnicu, možnosť skladovať bicykle na parkovacom mieste.

Cena bytu je uvedená bez garážového státia, ktorého cena je 35.000 Eur. Cena je vrátane provízie RK.

V prípade záujmu o obhliadku volajte: Ing. Miriam Gallová, tel: +421 940 609 235, gallova@expat.sk

Virtuálna prehliadka: <https://my.matterport.com/show/?m=oiPadT6q8Wk>

Video k bytu: <https://www.youtube.com/watch?v=jFYn22MMdrg>

Viac fotografií nájdete v inzeráte na našej webstránke: <https://expat.sk/na-predaj-3-izb-byt-pod-hradom-95m²-po-rekonstrukcii-balkon-garazove-statie-775576/>

BYT

- vstupné bezpečnostné dvere ADLO
- plastové okná s 3-sklom (vymenené v roku 2022), na balkóne s bezpečnostnými dvojitémi sklami, na spálňach s protihlukovou úpravou Rw 46
- radiátorové kúrenie (nová kotolňa pre bytový dom z roku 2022 v suteréne)
- laminátové parkety (v spálňach pôvodné, v obývacej izbe nové)
- biele obložkové zárubne a dvere (vymenené v roku 2022)
- nové zásuvky a vypínače Niko (vymenené v roku 2022)
- nová kuchynská linka a spotrebiče (vymenené v roku 2022)
- klimatizačné jednotky zn. LG (chladenie aj kúrenie) v každej izbe bytu 3ks (vymenené v roku 2022)
- protihluková izolácia na stenách susediacich s dvoma vedľajšími bytmi (vymenené v roku 2022)
- komplet rekonštrukcia kúpeľne a toalety, pridanie druhej toalety v kúpeľni (vymenené v roku 2022)
- vystierkovanie a vymaľovanie celého bytu (vymenené v roku 2022)

Variant I. - zmena dispozície

- zmena priechodzej pracovne na samostatnú izbu pre 1 dieťa alebo pracovňu a hosťovskú
- vytvorenie šatníku prístupného z chodbičky
- presun klimatizácie do izby

Variant II - zmena dispozície

- zmena priechodzej pracovne na samostatnú izbu pre 2 deti, pričom šatník je priamo prístupný z izby
- presun klimatizácie do izby

KUCHYŇA PREPOJENÁ S OBÝVACOU IZBOU A BALKÓNOM

- veľkosť miestnosti je 27m²
- na mieru vyrobená kuchynská linka v tvare U, značky Decodom, biela lesklá
- metro keramický biely obklad, pracovná plocha v drevenom dekóre - odolný laminát drevotrieska
- v kuchyni je zabudovaná chladnička s mrazničkou zn. Electrolux, elektrická rúra zn. Gorenje, sklokeramická varná doska zn. Gorenje, umývačka riadu 45cm zn. Electrolux, mikrovlnná rúra zn. Gorenje a digestor s odvodom do šachty.
- čierny drez Blanco, s drezovou batériou Blanco, s výsuvnými košmi Blanco pod drezom.
- osvetlenie pracovnej plochy LED pásom s dotykovým ovládaním,
- kvalitná sedacia súprava v tvare L s ležadlom, rozťahovacia na prechodné spanie, kvalitný poťah
- komoda s televízorom Samsung 65"
- okrúhly stolík so 4 stoličkami

BALKÓN

- výhľad do átria a do kamennej steny, nad ktorou je hradný park a schody až na hrad
- v atriu je kľud a súkromie (schody na hrad kedysi využívané turistami, sú prístupné už len pre majiteľov bytov)
- plocha 4,8 m²
- 5 m x 1 m
- možnosť mať tu 2 stoličky a stolík
- nachádza sa tu externá klimatizačná jednotka

SPÁLŇA

- plocha 16 m²
- hlavná spálňa bytu má prístup z kúpeľne a z vedľajšej izby
- výhľad do Zámockej ulice, smer severovýchod
- klimatizácia
- manželská posteľ 180x200
- vstavaná skriňa rolldoor
- samostatne stojaca skriňa
- 2 komody

IZBA / PRACOVŇA

- aktuálne je izba priechodná, využíva sa ako pracovňa
- jednoduchou úpravou je možné vytvoriť samostatnú izbu (viď naše alternatívy dispozície pre 1 a 2 deti)
- plocha 19,7 m²
- výhľad do Zámockej ulice, smer severovýchod
- klimatizácia
- pracovný stôl a stolička
- pohovka

- samostatne stojace skrine

KÚPEĽŇA

- plocha takmer 11 m²
- kompletne zrekonštruovaná v roku 2022
- skrinka so 4 zásuvkami, s 2 okrúhlymi umývadlami, pákové batérie Siko,
- podsvietené zrkadlo na celú šírku umývadiel
- samostatne stojaca oválna vaňa zn. Siko
- veľký sprchovací kút 100 x 100 cm zn. s odtokovým žlabom Alca,
- sprchová batéria Hansgrohe, s ručnou sprchou a hornou sprchovou hlavicom
- závesná toaleta zn. Jungborn, podomietkové splachovanie Geberit
- pračka Siemens 9kg iQdrive IQ500 a sušička Siemens 8kg iSensoric IQ500 postavené vo veži
- antracitový elektrický radiátor zn. Terma
- ventilátor Elicent
- kúpeľňa má dva vstupy - z chodby a z hlavnej spálne
- do hlavnej spálne sa dá prejsť tým pádom buď cez kúpeľňu alebo cez priechodziu pracovňu

SAMOSTATNÁ TOALETA

- plocha takmer 3 m²
- kompletne zrekonštruovaná v roku 2022
- vstup z chodby
- závesná toaleta zn. Jungborn, podomietkové splachovanie Geberit, stojaci bidet zn. Jika
- malé umývadlo so skrinkou zn. Jika, zrkadlo

VSTUPNÁ CHODBA

- priestranná chodba v tvare T so zabudovanými šatníkovými skriňami
- priestor na sedenie a vešanie na stene
- súčasťou skrine je aj skriňa hlboká 80cm vhodná na väčšie predmety
- elektronický vrátnik umožňuje komunikovať a otvoriť návšteve bránu pri vstupe do domu

PARKOVANIE

- k bytu sa ponúka na predaj garážové státie v suteréne bytového domu za cenu 35000 Eur, vstup do bytu suchou nohou
- jedná sa o široké státie, šírka 3,46m x 5,85m, na ktorom pohodlne zaparkujete aj veľké SUV spolu s motorkou
- v danej časti garáže parkuje len jedno auto, čiže nehrozí aby vám iné auto pri parkovaní poškodilo vaše auto
- okrem parkovania v garáži môžete ako rezident s trvalým pobytom využívať aj PAAS parkovacie státia na ulici - plus vaša návšteva môže pohodlne zaparkovať priamo pri dome na Zámockej ulici, s využitím PAAS systému, prípadne im môžete poskytnúť návštevnícke hodiny

NÁKLADY NA PREVÁDZKU

Náklady na byt a garáž, ktoré sa platia správcovi, sú 374 Eur mesačne.

Správcovi sa platí 335 Eur za byt (z toho 200 Eur fond oprav), 39 Eur za garáž.

Správcovi sa platí za správu, kúrenie, studenú a teplú vodu, odvoz odpadu a fond opráv. Fond opráv bude ešte rok navýšený o 100e, následne sa vráti na pôvodnú úroveň. Peniaze z navýšeného fondu opráv slúžia na pokrytie nákladov na novú modernú kotolňu, ktorá sa robila v roku 2022.

Elektrina je 30 Eur, internet cez UPC stojí 13 Eur.

Celkové náklady sú 417 Eur, po znížení odvodov do fondu opráv budú na úrovni cca 317 Eur.

FINANCOVANIE

Na byte je záložné právo banky, ktoré sa vymaže po zaplatení kúpnej ceny.

Na kúpu bytu je možné čerpať hypotéku. Uprednostňujeme klientov, ktorí majú hotovosť alebo hotovosť kombinovanú s hypotékou.

Malá časť ceny bytu bude rozpisovaná na zariadenie a nábytok, ktorý bude ponechaný v byte (na základe dohody).

Cena bytu a garáže zahŕňa províziu RK.

Byt sa predáva ako kompletne zariadený ako budete vidieť pri obhliadke (okrem určitých zariadených predmetov, ktoré sa použili v rámci home-stagingu pri fotení).

V prípade, že sa dohodne nižšia cena, majitelia si časť nábytku a zariadenia odnesú.

BYTOVÝ DOM

- možno jediný bytový dom na Zámočkej, ktorý má cez átrium priamy prístup do hradného parku

- polyfunkčný dom v ktorom sa nachádza byt, bol postavený v roku 2004

- je to dvojvchod, čiže súčasťou domu sú dva rôzne vyzerajúce domy s rôznou fasádou, využívajúce spoločné átrium od hradu a spoločný vchod

- súčasťou ceny bytu je aj podiel na spoločných priestoroch a na pozemkoch pri bytovom dome

- pod domom sú dve podlažia podzemných garáží, vstup z garáže suchou nohou

- pred rokom sa vymenil správca bytového domu, a priamo v dome býva veľmi aktívny sused, ktorý rieši všetky potrebné veci v dome

- v roku 2022 sa vybudovala samostatná moderná kotoľňa len pre tento vchod - kvôli ktorej sa na 2 roky navýšili platby do fondu opráv o 100 eur mesačne

- v budúcich obdobiach sa plánuje: nová strecha (2023), nové schránky, vstupné priestory a vynovenie chodieb

- aktuálne má fond opráv sumu 43tis a každý mesiac pribudne do fondu suma 10tis Eur

LOKALITA

- výborná lokalita priamo v historickej časti mesta, pod hradom s pešou dostupnosťou do historického centra alebo k nábrežiu Dunaja

- hradný park prístupný schodmi z átria bytového domu poskytuje možnosť relaxácie, prechádzok, venčenia psíka, či behania

- Zámočká ulica je prístupná autom, nie je to pešia zóna, plus má výbornú dostupnosť mestskej hromadnej dopravy

- parkovanie priamo na ulici, systém PAAS, čiže výhodné pre rezidentov na parkovanie na ulici, aj vďaka PAAS pribudli voľné miesta pre návštevníkov (možno poskytnúť návštevnícke hodiny)

- priamo na ulici sú potraviny Malina (otvorené denne do 22h), reštaurácie, kaviarne, galérie

- MHD - električky priamo pri Kapucínskej ulici, vychádzajú z tunelu pod hradným kopcom, alebo autobusy na Staromestskej, alebo trolejbusy na Hodžovom námestí

V prípade záujmu o obhliadku volajte: Ing. Gallová, tel: +421 940 609 235, gallova@expat.sk.

@super lokalita @parking v garáži @klimatizácia

@1 predané

@1 len u nás



3D prehliadka



Link na ponuku



Video



3D prehliadka



Link na ponuku



Video

3-izbový byt
2 bedroom apartment

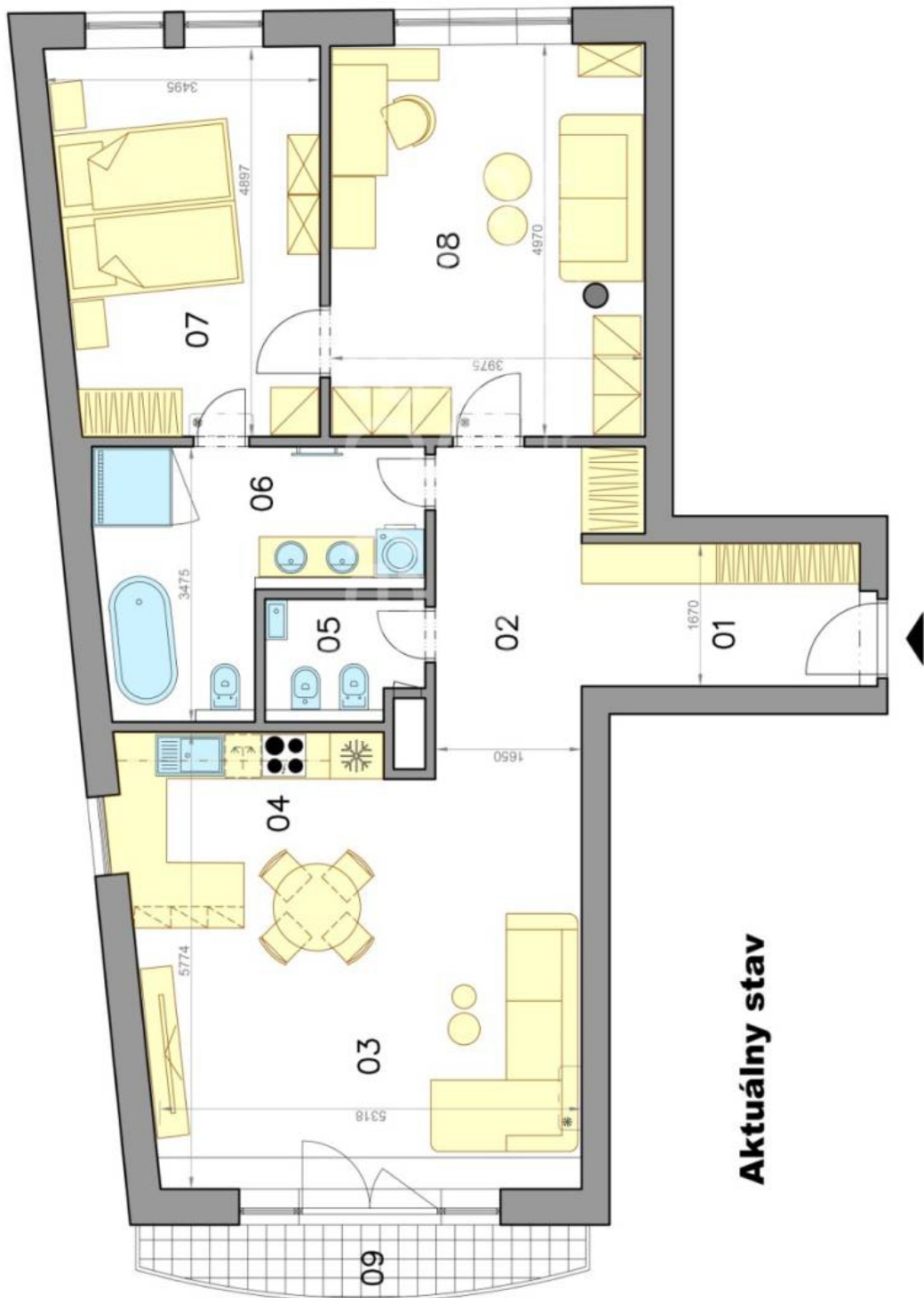
Zámocká ulica
Bratislava I

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	6,60 m ²
02	CHODBA/HALL	11,85 m ²
03	OBYVACIA IZBA/LIVING ROOM	18,95 m ²
04	KUCHYŇA/KITCHEN	8,20 m ²
05	TOALETA/TOILET	2,90 m ²
06	KÚPEĽŇA/BATHROOM	10,75 m ²
07	SPÁĽŇA/BEDROOM	15,95 m ²
08	IZBA/ROOM	19,70 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		94,90 m²
09	BALKÓN/BALCONY	4,80 m ²



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



Aktuálny stav

3-izbový byt
2 bedroom apartment

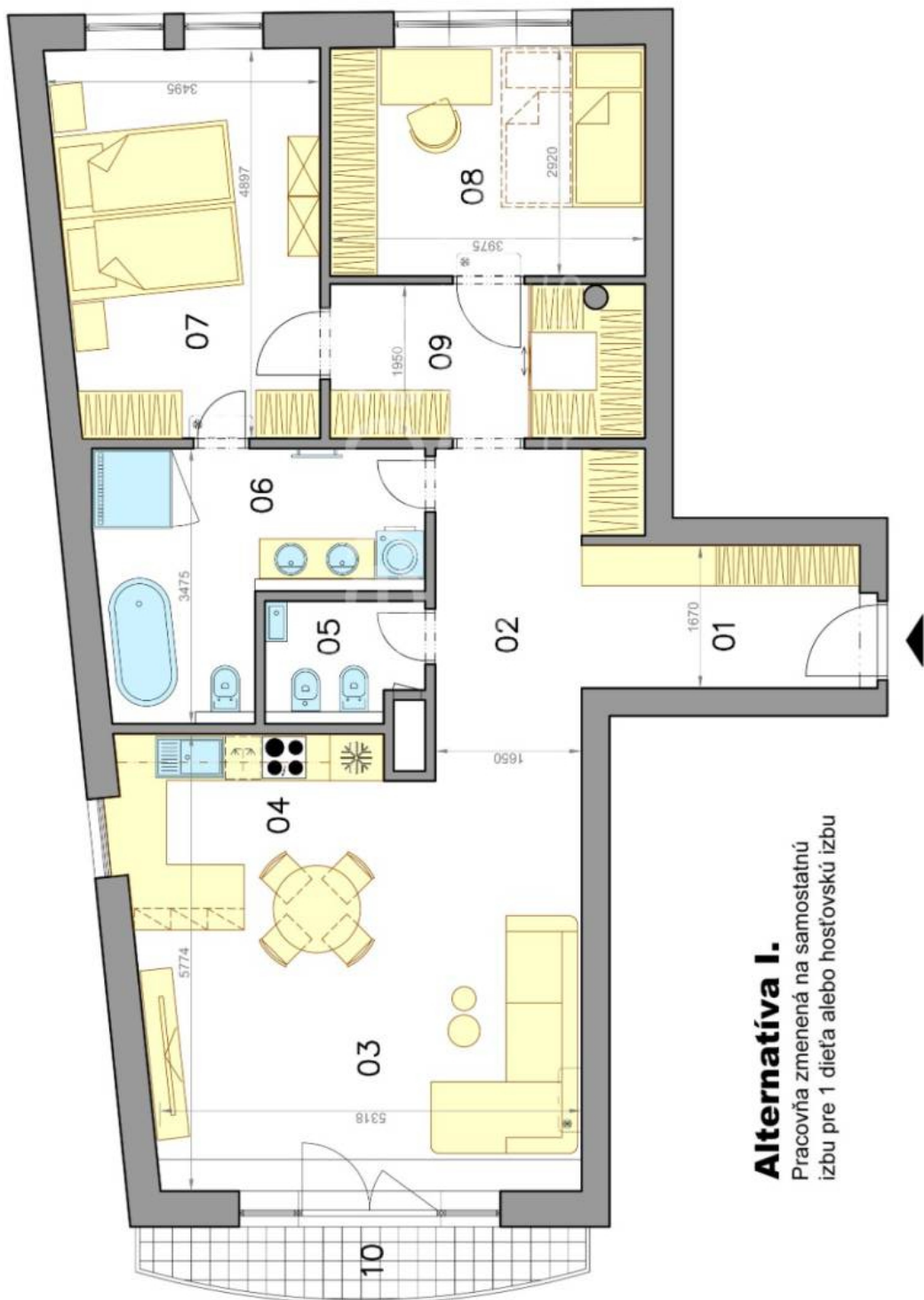
Zámocká ulica
Bratislava I

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	6,60 m ²
02	CHODBA/HALL	11,85 m ²
03	OBÝVAČIA IZBA/LIVING ROOM	18,95 m ²
04	KUCHYŇA/KITCHEN	8,20 m ²
05	TOALETA/TOILET	2,90 m ²
06	KÚPEĽŇA/BATHROOM	10,75 m ²
07	SPÁĽŇA/BEDROOM	15,95 m ²
08	IZBA/ROOM	11,50 m ²
09	WALK-IN ŠATNÍK/WALK-IN WARDROBE	7,90 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		94,60 m²
10	BALKÓN/BALCONY	4,80 m ²



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



Alternatíva I.

Pracovňa zmenená na samostatnú izbu pre 1 dieťa alebo hostovskú izbu

3-izbový byt
2 bedroom apartment

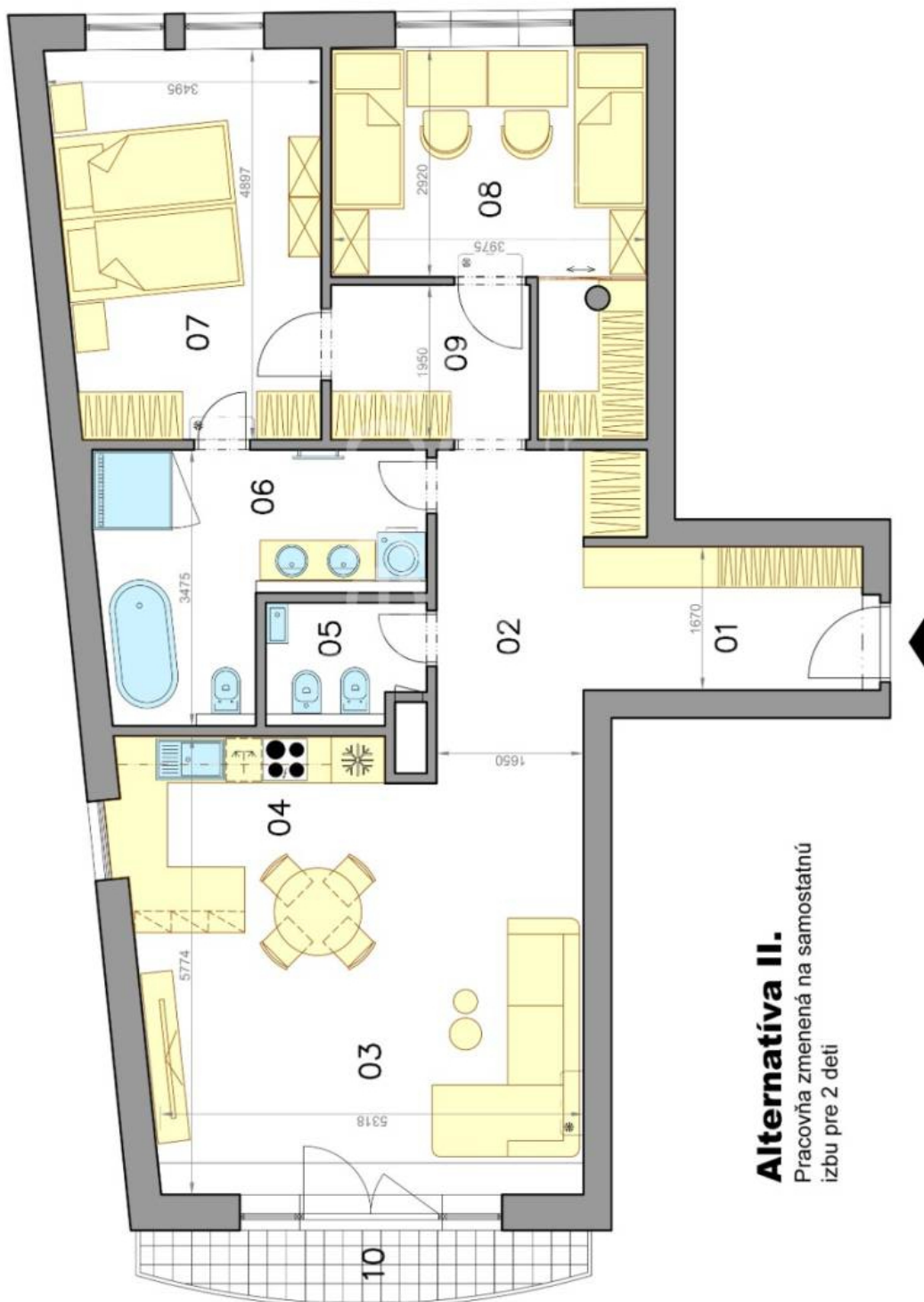
Zámocká ulica
Bratislava I

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	6,60 m ²
02	CHODBA/HALL	11,85 m ²
03	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	18,95 m ²
04	KUCHYŇA/KITCHEN	8,20 m ²
05	TOALETA/TOILET	2,90 m ²
06	KÚPEĽŇA/BATHROOM	10,75 m ²
07	SPÁĽŇA/BEDROOM	15,95 m ²
08	IZBA/ROOM	14,50 m ²
09	CHODBA/HALL	4,90 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		94,60 m²
10	BALKÓN/BALCONY	4,80 m ²



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



Alternatíva II.

Pracovňa zmenená na samostatnú izbu pre 2 deti