







PREDANÉ Priestranný a útulný podstrešný byt s krbom pri trhu, 2izb

Bratislava II - Ružinov - Miletičova

PREDAJ

239 990 €
(3 190 € / m^2)

vrátane provízie RK

ID ponuky: 643066

Stav

Stav: úplne prerobený
Zariadenosť: čiastočne
Materiál: tehla
Rok výstavby: 1940
Rok kolaudácie: 2000

Veľkosť

Počet izieb: 3
Úžitková plocha: 75 m²
Celková plocha: 115 m²

Poschodie

3. z celkovo 3 poschodí
Výťah: nie

Parkovanie

vonkajšie

Vybavenosť

Kúpeľňa: 1x, vaňa
Okná: drevené
Pivnica: 4.00 m²
Klimatizácia: áno
Krb: áno
Internet: optika
Káblová TV: áno
Kúrenie: vlastné - plyn
Plyn: áno
Bezbariérový prístup: nie



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

pridaj si kontakt do mobilu

Popis

Byt bol predaný. Inzerát slúži len na marketingové účely.

Na základe exkluzívnej zmluvy s majiteľom ponúkame na predaj útulný podkrovný byt s veľkou rozlohou a úložnými priestormi blízko trhoviska na Miletičovej a lokality Nivy, 5 minút od centra Bratislavy. Je jedinečný svojou dobrou energiou, orientáciou na všetky svetové strany, praktickou dispozíciou, moderným vybavením, a ponúka pocit bývania v rodinnom dome.

Vlastné kúrenie - v krbe alebo vlastným kotlom, klimatizácia, kúpeľňa s oknom, bylinková záhrada na okne, technická miestnosť pre práčku a veľký šatník, plus to, že vám nikto nedupoce nad hlavami a nízke mesačné náklady na prevádzku bytu, to sú vymoženosti ktoré iné byty neponúkajú a nemajú ani podobné čaro.

Byt vznikol pri rekonštrukcii strechy staršieho 3.poschodového domu a bol vstavaný do podstrešného priestoru, čo prebehlo v roku 2000. K dispozícii je teda pôvodné podlažie bytu, ktoré má 2 izby a kúpeľňu a rozlohu 64m^2 (po odrátaní šikmín pod 130cm výšku 49m^2) a podkrovný úložný priestor, ktorý má 3 miestnosti - priechodnú pracovňu, uzatvárateľnú izbu - spálňu a za ňou ešte ďalšia miestnosť s oknom využívaná ako priestranný šatník. Nachádza sa tu aj technická miestnosť s kotlom a pračkou.

Horné podlažie bytu má 50m^2 a je možné ho úplne otvoriť bez priečok a využívať napr. aj ako ateliér, pričom bývanie by mal budúci majiteľ len na spodnom podlaží. K bytu prináleží i veľká praktická pivnica v suteréne domu o rozlohe 4m^2. Parkovisko za bytovým domom určené len obyvateľom domu má dostatočnú kapacitu a nie je problém s parkovaním. Blízkosť obľúbeného trhu na Miletičovej, stanice Nivy, MHD, obchodov, škôl, rýchla dostupnosť autom kamkoľvek v meste - to sú ďalšie výhody tohto bytu.

Virtuálna prehliadka: https://my.matterport.com/show/?m=UxeBjbWX5zb
Video z bytu - https://www.youtube.com/watch?v=EsiNnK-2IDQ

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

Celková plocha bytu je 115m^2 + 4m^2 pivnica, z toho 64m^2 na prízemí a 51m^2 na poschodí.
Úžitková plocha bytu (len plocha s výškou nad 130cm) je 49m^2 prízemie + 26m^2 poschodie, celkom 75m^2.
Plocha bytu na liste vlastníctva je 49m^2, pričom podkrovie sa berie ako úložný priestor bytu, pretože má výšku stropu 218cm.
Horné podlažie tohto mezonetu sa nachádza aj nad bytom, ktorý je na rovnakom podlaží oproti predávaného bytu. Pri rekonštrukcii strechy na bytovom dome vznikli 3 takéto mezonety, vždy jeden v každom vchode.

Orientácia bytu - obývacia izba na východ, kuchyňa a spálňa na juh, kúpeľňa na západ. Vzhľadom na to, že horné podlažie má okná na východ aj západ, je krásne presvetlené a schodiskom sa presvetlí aj spodná časť bytu.

BYT

V rámci kompletnej rekonštrukcie bytu v roku 2000 kedy sa rekonštruovala celá strecha bytového domu sa urobilo:
- inštalácia nových okien do vikierov - drevené eurookná - 2sklo,
- inštalácia strešných okien VELUX na obidvoch podlažiach, plus tieniace rolety
- rozšírila sa kúpeľňa a kompletne sa zrekonštruovala
- kompletná výmena elektroinštalácie,
- vymenil sa plynový kotol

- doplnila sa krbová piecka ktorá vie vykúriť takmer celý byt
- nové radiátory v celom byte, vrátane rebríkového radiátoru v kúpeľni
- nové stropy so zachovaním pôvodných drevených trámov
- nové interiérové dvere
- nové vchodové bezpečnostné dvere Sherlock
- nové podlahy v celom byte - v celom byte na prízemí a zvlášť na poschodí je jednotná podlaha
- nová na mieru robená kuchynská linka s dyhovými dvierkami
- vstavané spotrebiče v kuchyni - všetky vymenené v rokoch 2017/2018
- nainštalovala sa klimatizačná jednotka

Byt má 2 spálne - jednu na prízemí, druhú na poschodí, priechodnú obývaciu izbu spojenú s kuchyňou, jednu kúpeľňu s vaňou a toaletou na prízemí. Na poschodí technická miestnosť na pračku a kotol, priechodná pracovňa a uzatvárateľná miestnosť na veľký walk-in šatník s oknom.

PRÍZEMIE MEZONETU

OBÝVACIA IZBA s KUCHYŇOU
Po vstupe do bytu a odložení vecí v zádverí bytu, vstupujete priamo do krásnej obývacej izby, na ktorú voľne nadväzuje kuchyňa. Izba má dva veľké vikiere orientované na východ, kuchyňa strešné okno a ešte sa oproti schodisku nachádza ďalší vikier s veľkým oknom na juh, miestnosť je pekne presvetlená s príjemnou atmosférou. Na jednom okne v obývacej izbe je vytvorená mini záhradka na kvety a bylinky, chránená pletivom. Samotná obývačka - bez kuchynského kútu, má rozmer 21m^2. Na strope obývačky s kuchyňou sú priznané pôvodné drevené trámy, čo dáva miestnosti nezameniteľný charakter.

Pod schodiskom na horné podlažie bytu sú umiestnené štýlové talianske teplovzdušné krbové kachle značky EDILKAMIN s výkonom 8,5kW, s liatinovým ohniskom. Kachle dokážu krásne vykúriť celé prízemie aj časť podkrovia, a vyčariť čarovnú atmosféru kedykoľvek počas roka, nielen v čase Vianoc. Taktiež sa dá používaním kachieľ výrazne znížiť spotreba plynu pri vykurovaní bytu. Kachle sú vyvedené do vyvložkovaného komínu, ktorého každoročnú revíziu zabezpečuje kominár (platený v rámci nájomného, revíziu neplatí majiteľ bytu).

KUCHYŇA
Nízkym múrikom je od obývacej izby oddelená kuchyňa s rozlohou 10m^2 . Na mieru zhotovená kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi. Zabudované spotrebiče - plynová varná doska Electrolux s 5 horákmi, elektrická rúra BEKO s veľkým objemom, umývačka riadu 60cm BOSCH, rohový nerezový drez Franke, páková batéria Ikea, výsuvný kôš v skrinke. Samostatne stojaca americká chladnička a mraznička Whirlpool (nie je v cene bytu, môže zostať na základe dohody). Všetky spotrebiče boli vymenené v rokoch 2017/2018.

Na celom prízemí bytu je jednotná veľmi kvalitná laminátová podlaha, odolná proti poškriabaniu.
V obývacej izbe je privedený optický kábel s wifi routrom - internet aktuálne poskytuje Orange, ale je možné zvoliť aj UPC.

SPÁLŇA NA PRÍZEMÍ
Aktuálne je spálňa na prízemí voľne prepojená s kuchyňou a je využívaná ako detská izba. Jej rozloha je 17m^2, má dve okná - vo vikieri na juh a strešné na západ.
Pôvodne však medzi kuchyňou a izbou bola priečka, ktorú možno znova obnoviť a do izby sa bude vstupovať dverami ktoré sú od vstupnej chodby do bytu.
Na podlahe je tá istá laminátová podlaha ako v obývacej izbe a kuchyni.

KÚPEĽŇA

Jediná kúpeľňa v byte má rozlohu 8m^2, je prirodzene presvetlená a vetraná oknom vo vikieri. Nachádza sa tu rohová plastová vaňa, široké 80cm umývadlo so skrinkou a toaleta, ktorá je opticky zakrytá nízkym múrikom. Pod strechou za múrikom je odkladací priestor. Veľké zrkadlo s osvetlením. Rebríkový radiátor. Na podlahe je opäť odolná laminátová podlaha, ktorá je na celom prízemí bytu.

POSCHODIE MEZONETU

Na poschodie sa dostanete otvoreným schodiskom pri kuchyni - schodiskové rameno je zo železnej konštrukcie a je osadené drevenými masívnymi stupňami, na stene je madlo, ktorého sa môžete pridržať pri chôdzi po schodoch. Na konci schodiska na poschodí je bezpečnostná zábrana - dvierka, ktorá bráni z poschodia vstupu na schody.

Poschodie má celkovú plochu 50m^2 a je rozdelené dvoma priečkami na 3 miestnosti. Priečky sa dajú odstrániť a môžete tu vytvoriť veľkú pracovňu či ateliér.
V časti kde je pracovňa, nad vikierom kúpeľne, je možné v budúcnosti strechu otvoriť a urobit terasu, podobne ako na bytovom dome vedľa.
Na celom podlaží je jednotná laminátová podlaha, nejedná sa však o tú istú podlahu ako na prízemí, má však podobný odtieň.

PRACOVŃA
V prvej miestnosti po vstupe na horné podlažie je priechodná nezatvorená izba s plochou 15m^2, aktuálne používaná ako pracovňa. Je krásne presvetlená, lebo má strešné okná na východ aj západ. V priestore pri schodisku, na úrovni pracovne, je umiestnená klimatizačná jednotka SAMSUNG. Externá jednotka je umiestnená na východnej streche medzi vikiermi.

TECHNICKÁ MIESTNOSŤ
V rohu pracovne je samostatná uzatvárateľná technická miestnosť, v ktorej je plynový kotol Protherm RYS (prietokový, určený na prípravu teplej vody do radiátorov v byte a na prípravu teplej vody). Revíziu kotla robí každoročne plynár na náklady správcu, neplatí to majiteľ bytu. V miestnosti je privedená i voda a odpad a je tu umiestnená práčka LG 6kg. Nachádza sa tu i praktický regál na pracie prostriedky.

SPÁLŇA
Za pracovňou je uzatvárateľná miestnosť s 1 strešným oknom, aktuálne používaná ako spálňa rodičov. Má rozlohu 17m^2. Okno na západ.
Miestnosť nemá žiadne vstavané skrine, kedze sa hneď vedľa nachádza walk-in šatník v poslednej miestností na podlaží.

ŠATNIK/MIESTNOSŤ
Posledná miestnosť na poschodí, do ktorej sa vstupuje zo spálne, sa aktuálne využíva ako walk-in šatník. Má 1 strešné okno na západ a rozlohu 15m^2.

PIVNICA
Pivnica sa nachádza v suteréne domu, má veľkosť 4 m^2, je tam polica, možnosť odložiť bicykel. Nachádza sa vedľa schodov do suterénu, takže okrem priestoru vedľa schodov, môžete využiť aj priestor pod schodmi. Pivnica nie je vo vlastníctve majiteľa bytu, ale v nájme na dobu neurčitú, existuje k tomu samostatná nájomná zmluva. Platí sa za ňu 30e ročne správcovi bytového domu.

PARKOVANIE
Bytový dom stojí pri ceste a medzi domami je vjazd na parkovisko, ktoré je situované za bytovým domom. Je tam

dostatočný počet miest pre obyvateľov domu. Za parkovanie sa neplatí.

NÁKLADY na BYT

Predpis od správcu je 87 Eur (platí sa len za 60m^2 bytu na prízemí bytu), elektrina 31 Eur, plyn 38 Eur. Celkové náklady na prevádzku bytu sú 156 Eur na 2 osoby.
V dome je optika od UPC a Orange, v byte je aktuálne privedená optika od Orange, platí sa 23 Eur.

FINANCOVANIE kúpy bytu

Na kúpu bytu je potrebná hotovosť na min. polovicu ceny bytu. Hoci má byt 115m^2, byt sa oficiálne skolaudoval len ako 2-izbový byt s plochou 49m^2 (po odpočítaní šikmín), ktorý má veľký úložný priestor v podkroví. Na tento byt je možné urobiť znalecký posudok cca v hodnote 170tis. Eur, zvyšnú sumu je potrebné financovať z úspor.

BYTOVÝ DOM

- 3-poschodový bytový dom postavený v roku 1940, s 50cm hrúbkou múrov z tehly
- 2 byty na poschodí
- bytový dom nemá výťah a nie je zateplený vzhľadom na šírku múrov, chystá sa však úprava fasády
- dom prešiel kompletnou rekonštrukciou strechy v roku 2000 kedy vznikol aj tento mezonet
- podlahové dosky mezonetu sú betónové
- nové vstupné dvere do domu od parkoviska sa dajú otvoriť priložením čipu, pri odchode z domu viete použiť EXIT tlačítko
- domový elektronický vrátnik
- dostatočné parkovisko za domom pre obyvateľov bytového domu
- MHD zástavka je neďaleko od bytového domu - autobusy: 70, 96, 98, 196, N72, trolejbusy: 201, 202, 212,
- dve zastávky od domu je autobusová stanica NIVY
- pod domom kaviareň, potraviny TERNO hneď oproti domu, novinový stánok, bufet s hotovými jedlami, neďaleko trhovisko Miletičova, obchody a prevádzky v nových kancelárskych komplexoch na Prievozskej - Apollo Business Center a BBC
- detské ihrisko v parku Ružová dolina
- letné kúpalisko Delfín v Ružovej doline
- spádová základná škola Ružová dolina 29 peši 5min od domu,
- v okolí domu výstavba hlavne s rodinnými domami
- rýchly prístup na rôzne smery v rámci mesta autom

Na LV nie je záložné právo banky.

Byt sa predáva aj s podielom na pozemku.

Byt sa predáva s kuchynskou linkou a vstavanými spotrebičmi, práčkou, kachlami, kotlom a skrinkami pod šikminou, skrinkou pod umývadlom v kúpelni, ostatný nábytok a spotrebiče si majiteľ odnesie z bytu. Ak by bol záujem napr. ponechať americkú chladničku, je to na dohode medzi predávajúcim a kupujúcim.

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

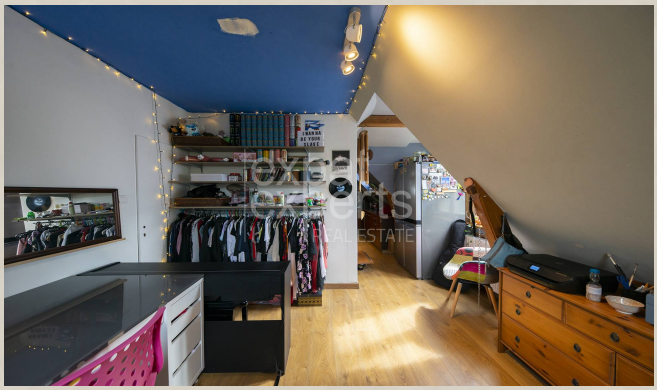
V prípade záujmu o obhliadku kontaktujte: Ing. Miriam Gallová, 0940 609 235, gallova@expat.sk

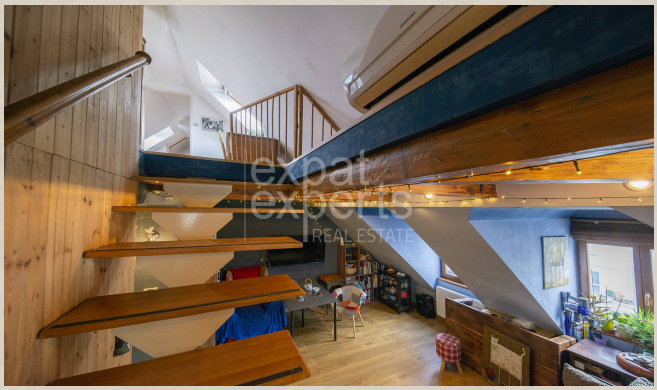
@krb @veľký priestor

@1 predané





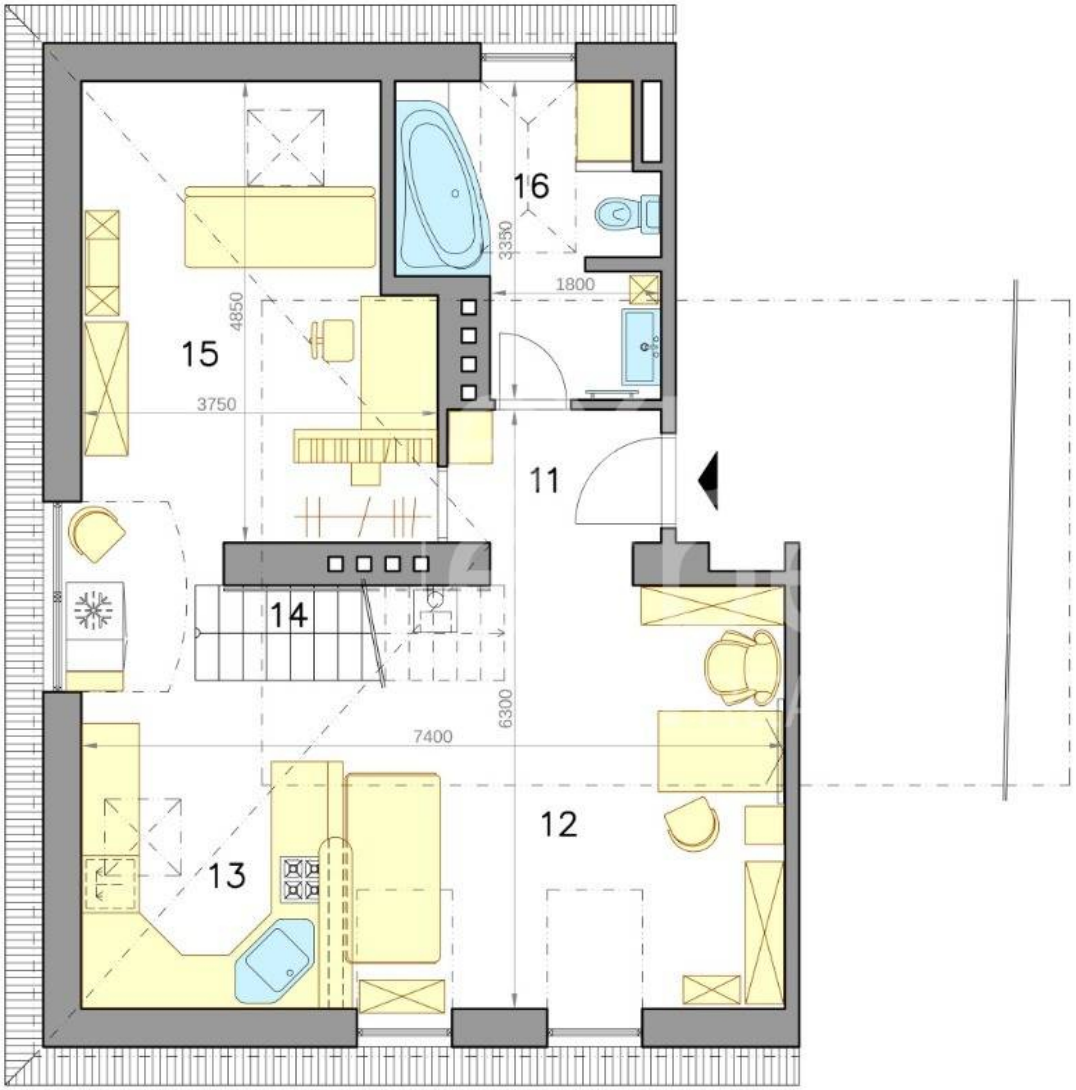





3D prehliadka

Link na ponuku

Video



expat experts REAL ESTATE

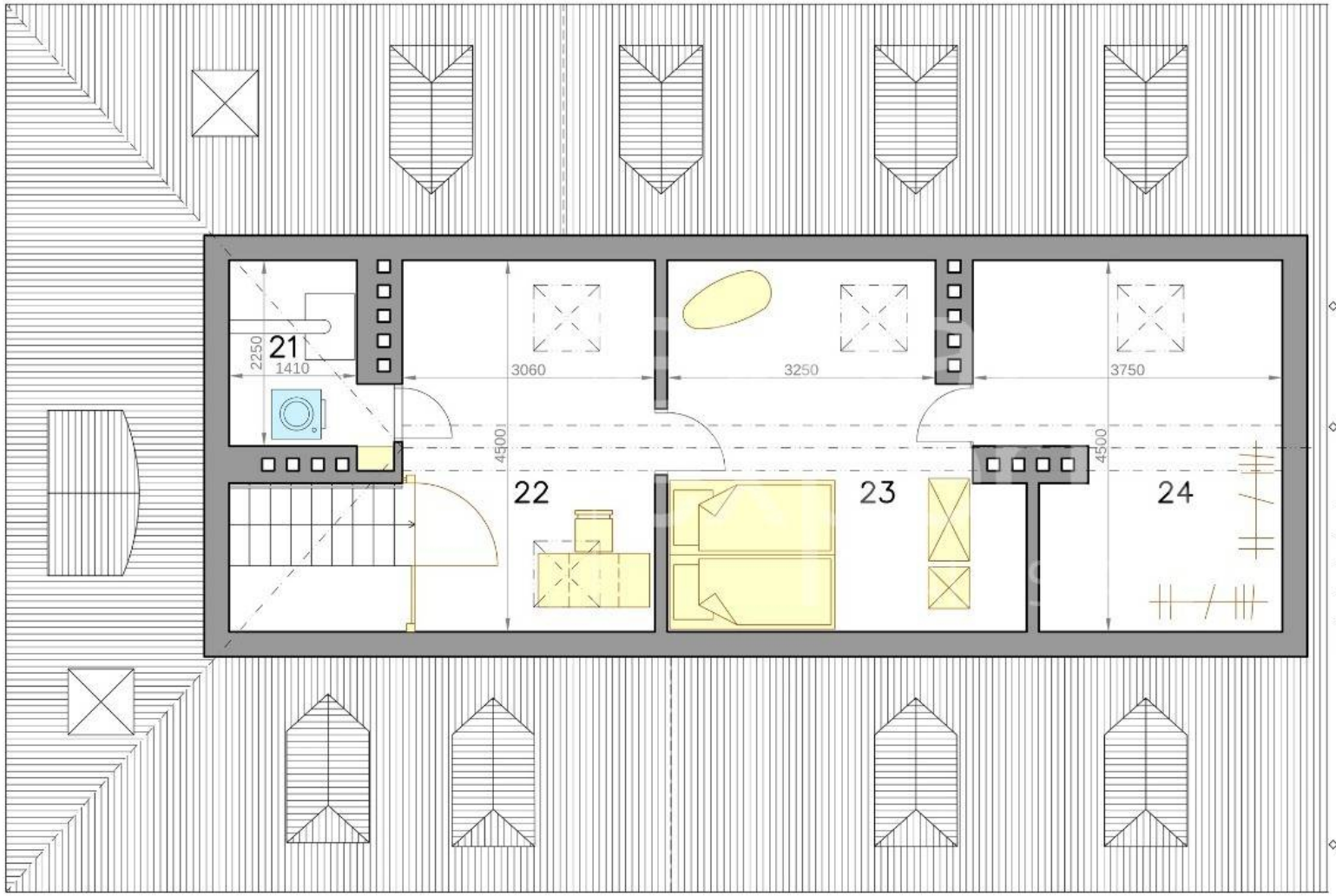
3,5-izbový mezonet - prízemie
2,5 bedroom duplex - ground floor

Miletičova ulica
Bratislava II

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS		
11	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	3,8 m²
12	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	21,1 m²
13	KUCHYŇA/KITCHEN	10,4 m²
14	SCHODISKO/STAIRWAY	3,2 m²
15	IZBA/ROOM	17,5 m²
16	KÚPEĽŇA/BATHROOM	7,8 m²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		**63,8 m²**

Výmery majú iba informatívny charakter

© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec



expat experts REAL ESTATE

3,5-izbový mezonet - poschodie
2,5 bedroom duplex - floor

Miletičova ulica
Bratislava II

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS		
21	TECH. MIESTNOSŤ/TECH. ROOM	4,0 m²
22	PRACOVŇA/WORKROOM	15,3 m²
23	IZBA/ROOM	17,1 m²
24	ŠATNÍK/WARDROBE	14,8 m²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA		**51,2 m²**

Výmery majú iba informatívny charakter

© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec