



Výborná lokalita 3i byt pod Slavínom, 122m², balkón, 2 garážové státi
Bratislava I - Staré Mesto - Boženy Němcovej

PREDAJ

549 000 €
(4 500 € / m²)

+ 70.000 za 2 státi v garáži

ID ponuky: 716587

Stav

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

Veľkosť

Počet izieb: 3
Úžitková plocha: 122 m²
Celková plocha: 128 m²

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 m²
Pivnica: 7.74 m²
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



pridaj si kontakt
do mobilu

Popis

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 m², plus plocha balkónu je cca 6 m², k bytu prislúcha pivnica na úrovni garáže s plochou necelých 8m², ktorá je súčasťou výmery. Vnútorné státi v garáži pod domom sú za príplatok 35.000 Eur za jedno státi, 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 m²

KUCHYŇA

- kuchynská linka na mieru, biela s hliníkovým rámovaním (materiál na dvierkach je kvalitný umakart, linka je veľmi odolná a dobre sa udržiava),
- 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

- šikovná 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 jedálenský stôl, aktuálne tu stôl nie je, naznačili sme ho v alternatívnej dispozícii bytu
- obývacia izba je od jedálne oddelená nízkym múrikom
- na podlahe je dlažba, podlahové kúrenie
- na stropе je svietidlo, možnosť zmeny stropného svietidla na visiace nad jedálenským stolom

OBÝVACIA IZBA

- obývacia 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 stropе je sadrokartónový podhľad so zabudovanými bodovými svietidlami

BALKÓN 6 m²

- praktický balkón orientovaný do zelene a stromov, nie do cesty a chodníka, zabezpečuje klud a súkromie
- plocha balkóna je cca 6m², 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 m²

- 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 m²

- 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 m²

- 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 státí 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 to vlastnil jeden vlastník)
- pivnica, ktorá je súčasťou výmery plochy bytu má 7,74 m²

PARKOVANIE

- k bytu sa ponúkajú na predaj 2 parkovacie státi v garáži priamo pod domom, na -1.poschodí,
- cena jedného státi je pri kúpe s bytom 35.000 Eur, cena obidvoch státí je 70.000 Eur, státi nie sú uvedené cene bytu
- je možné kúpiť jedno alebo dve státi,
- 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 pridete 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 Lurdskej jaskyňa Gabriely Szápáryovej
- neďaleko je i zrevidovaná Prüger-Wallnerova záhrada (Prügerka)
- za záhradou ďalej je Komunitné centrum Horáren 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

Správci 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 nie je uvedená provízia hradená zo strany kupujúceho vo výške 1,5% z ceny bytu a parkovacích státí. Táto bude pripočítaná k cene.

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

Znalecký posudok zatiaľ zhotovený nebol.

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 m²
02	KOTLOŇA/BOILER ROOM	1,55 m²
03	PRÁČOVŇA/LAUNDRY ROOM	2,28 m²
04	TOALETA/TOILET	2,51 m²
05	KÚPEĽŇA/BATHROOM	6,87 m²
06	SPÁĽŇA/BEDROOM	21,67 m²
07	IZBA/ROOM	18,24 m²
08	KUCHYŇA/KITCHEN	18,58 m²
09	ŠPAJZA/PANTRY	4,95 m²
10	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	20,24 m²
	PIVNICA/CELLAR	7,74 m²

PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA 122,40 m²

11 BALKÓN/BALCONY 5,78 m²



Výmery majú iba informatívny charakter.

© Expat Experts / Martin Bumbál

3-izbový byt - alternatíva

2 bedroom apartment - alt.

Ulica Boženy Němcovej

Bratislava I



LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

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

PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA 122,40 m²

11 BALKÓN/BALCONY 5,78 m²



Výmery majú iba informatívny charakter.

© Expat Experts / Martin Bumbál