



PROM REAL

"Viac ako strecha nad hlavou - realitná spoločnosť pre vás!"



Veľkorysý 3-izbový byt s výmerou 5-izbového plus terasa - 175m²

429 000 €



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Bratislava III
Obec:	Bratislava-Nové Mesto
Ulica:	Kraskova
Druh:	Byty
Typ bytu:	5 a viac izbový byt
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Sklad:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Rok výstavby:	1998
Úžitková plocha:	159.82 m ²	Rok kolaudácie:	1998
Zastavaná plocha:	175.04 m ²	Počet poschodí od	5
Podlahová plocha:	161.3 m ²	prízemia vyššie:	
Stav:	čiastočne prerobený	Pozícia:	podkrovie
Počet izieb:	3	Poschodie:	5
Typ budovy:	tehla	Celková plocha:	175.04 m ²
Typ výbavy:	čiastočne vybavený	Terasa plocha:	13.74 m ²
Terasa:	áno	Počet terás:	1
Pivnica:	áno	Pivnica plocha:	1.48 m ²
Verejné vonkajšie	áno	Počet pivníc:	1
parkovanie:		Vykurovanie - lokálne:	áno
Špajza:	áno	Optická sieť:	áno

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Exkluzívne Vám **ponúkame na PREDAJ byt s veľkorysou výmerou**, ktorá výrazne presahuje bežný štandard. Navyše v lukratívnej časti Bratislavy - Nové Mesto v tichej a vyhľadávanej lokalite **v bezprostrednej blízkosti Račianskeho mýta**.

Podkrovný byt sa nachádza na 5. poschodí 5 poschodového tehlového bytového domu v nadstavbe z roku 1998. Poskytuje takmer **160m² výbornej dispozície** s dostatkom prirodzeného svetla. Pôvodný

projekt rátať s piatimi izbami, no finálna realizácia zahŕňa len tri. Otvorením priestoru vznikla ohromujúca **denná časť s vyše 64m2 otvoreného priestoru. Terasa vedúca z obývačky** ponúka príjemný výhľad a **ďalších takmer 14m2** maximálneho súkromia vhodného na príjemné večerné posedenia pri víne, či rodinné raňajky. V bytovom dome sa nenachádza výťah.

AKTUÁLNA DISPOZÍCIA BYTU:

Dispozícia bytu je navrhnutá účelne, prakticky a prehľadne. Po vstupe do bytu sa ocitáme vo vstupnej chodbe, z ktorej po pravej strane postupne vedú dvere do ostatných miestností.

- kúpeľňa s rozmermi štandardnej izby, takmer 19m2, veľká rohová vaňa, sprchový kút a dostatok úložného priestoru
- samostatné WC s umývadlom
- technická miestnosť
- kuchyňa s výmerou 21,61 m², vstavané spotrebiče
- samostatná špajza 1,52 m² - veľmi praktická na uskladnenie potravín a kuchynských potrieb
- prvá izba a za ňou druhá, obe vhodné ako spálňa, detská izba alebo pracovňa

Celú ľavú časť bytu tvorí veľkorysá otvorená denná časť 64m2 – ideálny priestor pre obývaciu izbu, jedáľenský kút aj relaxačnú zónu s výstupom na terasu 13,7m2.

Orientácia bytu je riešená do ulice aj do vnútrobloku. Kuchyňa a izby sú orientované na severovýchod, zatiaľ čo denná časť a terasa smerujú na juhozápad. Takáto orientácia je ideálna, pretože zabezpečuje príjemné ranné svetlo v súkromných miestnostiach a popoludňajšie slnečné lúče v dennej zóne, čo vytvára harmonické a svetlom vyvážené bývanie počas celého dňa.

AKTUÁLNY STAV BYTU:

- 2019 - výmena nových drevených okien v celom byte
- 2018 - výmena bezpečnostných vstupných dverí Adlo
- súčasťou kuchynskej linky sú pôvodné vstavané spotrebiče prevažne značky AEG a Whirlpool (elektrická varná doska s digestorom 400V, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, mikrovlnná rúra, elektrická rúra a práčka)
- ohrev teplej úžitkovej vody a kúrenie je zabezpečené starším plynovým kotlom v technickej miestnosti

Ostatné časti bytu sú v pôvodnom stave a počíta sa s nutnosťou rekonštrukcie. Rozľahlý interiér poskytuje komfort a flexibilitu pri zariadení podľa vlastných predstáv.

MOŽNÉ DISPOZIČNÉ ZMENY:

Byt ponúka výborný potenciál na dispozičné úpravy podľa individuálnych potrieb nového majiteľa. Vzhľadom na nadštandardnú výmeru si možno predstaviť hneď niekoľko úprav. Zmenšením veľkorysej kúpeľne môže vzniknúť samostatný šatník na odkladanie kabátov a topánok priamo pri vstupe do bytu. Ďalšou možnosťou je dorobenie priečok/priečky v rámci aktuálne rozľahlého otvoreného priestoru, čím by mohol vzniknúť plnohodnotný 4-izbový alebo dokonca 5-izbový byt s nepriechodnými izbami – ideálne riešenie pre väčšiu rodinu alebo tých, ktorí potrebujú viac

samostatných miestností na bývanie aj prácu. Pôvodne plánovaná varianta so šatníkom a 5timi izbami je znázornená na priloženom pôdoryse. Všetky možnosti si s Vami rada prejdeme na osobnej obhliadke.

↓↓↓ Pozrite si našu 3d obhliadku ↓↓↓

<https://my.matterport.com/show/?m=6vP5ZcvtcfL>

CELKOVÁ VÝMERA bytu s príslušenstvom je 175,04m²

z toho podlahová plocha bytu bez pivnice a terasy je 161,30m², pivnica - 1,48m², terasa - 13,74m²

NÍZKE MESAČNÉ NÁKLADY:

- spolu približne 220€/osoba
- dom v správe HomePro Správcovská, s.r.o., mesačné náklady na 1 osobu 60,47€ (na každú ďalšiu osobu cca 20€/mesačne navyše), fond opráv 42,86€
- elektrina 29€/mesačne
- plyn 88€/mesačne (vykurovanie bytu plus TÚV)

Optický internet je dostupný od viacerých poskytovateľov

BYTOVÝ DOM:

Pôvodná časť bytového domu bola skolaudovaná koncom 60tych rokov. Celý bytový dom prešiel čiastočnou rekonštrukciou, kde bola v rámci dostavby rekonštruovaná strecha, zateplenie, vstupné dvere do bytového domu, schránky a elektrický vrátnik. V dome je dostupná spoločná bicykliareň. Okolie poskytuje úplnú občiansku vybavenosť. V pešej dostupnosti sa nachádzajú školy, škôlky, lekáreň, pošta, park, rôzne potraviny, pekáreň, reštaurácie či zastávky MHD vrátane električky s výbornou dostupnosťou do centra. Detské ihrisko priamo pred domom vo vnútrobloku.

Byt sa predáva čiastočne zariadený podľa dohody.

ODPORÚČANIE MAKLÉRA:

„Vďaka nadštandardnej výmere a výbornej polohe byt predstavuje ideálne bývanie pre rodiny, náročných klientov, ale aj pre tých, ktorí zvažujú investičný zámer - napríklad využitie na krátkodobý prenájom prostredníctvom platforiem ako Airbnb či Booking“

CENA bytu je 429.000,- EUR bez akýchkoľvek ďalších poplatkov.

*Cena je vrátane provízie realitnej kancelárie a zahŕňa poplatok za vklad vlastníckeho práva na kataster, listy vlastníctva, právny servis našim firemným právnikom pozostávajúci z prípravy všetkých zmluvných dokumentov potrebných k prevodu vlastníckeho práva, ako aj právneho poradenstva a notárskych poplatkov pri overení podpisov na kúpnych zmluvách.
V prípade záujmu o ďalšie informácie nás neváhajte kontaktovať.
Tešíme sa na Vás*



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :
Telefón :
E-mail:

Linda Bukvayová
0903066966
bukvayova@promreal.sk

