

## ACCENT REAL - 4-IZBOVÝ STAROMESTSKÝ BYT (105M2) V STAROM MESTE S VYSOKÝMI STROPMI A S KRÁSNYM VÝHLADOM



### Cena v RK

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Kraj:            | Bratislavský kraj      |
| Okres:           | Bratislava I           |
| Obec:            | Bratislava-Staré Mesto |
| Ulica:           | Lehockého              |
| Druh:            | Byty                   |
| Typ bytu:        | 4-izbový byt           |
| Typ:             | Predaj                 |
| Úžitková plocha: |                        |

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

|                              |                    |                                         |                    |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| Status:                      | aktívne            | Počet poschodí od prízemia vyššie:      | 5                  |
| Vlastníctvo:                 | osobné             | Pozícia:                                | vyššie poschodie   |
| Úžitková plocha:             | 105 m <sup>2</sup> | Poschodie:                              | 3                  |
| Podlahová plocha:            | 105 m <sup>2</sup> | Celková plocha:                         | 105 m <sup>2</sup> |
| Skladová plocha:             | 7 m <sup>2</sup>   | Plocha loggie:                          | 3 m <sup>2</sup>   |
| Stav:                        | úplne prerobený    | Počet logií:                            | 1                  |
| Počet izieb:                 | 4                  | Orientácia:                             | Východ             |
| Energetický certifikát:      | žiadne             | Inžinierske siete:                      | áno                |
| Typ budovy:                  | tehla              | Elektrika:                              | áno                |
| Typ výbavy:                  | kompletne vybavený | Kanalizácia:                            | áno                |
| Loggia:                      | áno                | Kanalizácia - na pozemku - kanalizácia: | áno                |
| Terasa:                      | áno                | Vykurovanie - lokálne:                  | áno                |
| Garáž:                       | áno                | Internet:                               | áno                |
| Rok poslednej rekonštrukcie: | 2020               | Optická sieť:                           | áno                |

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

☐ Sú nehnuteľnosti, ktoré definuje len ich výmera, a potom sú priestory, ktoré si vás získajú svojou atmosférou a charizmou.

Ponúkame na predaj výnimočný staromestský 4-izbový byt s vysokými stropmi a s krásnym výhľadom (104,70 m<sup>2</sup>) nachádzajúci sa v mestskom dome z 30. rokov minulého storočia, ktorý spája prvorepublikovú eleganciu s čistým architektonickým konceptom súčasnosti.

## ▣ **LOKALITA & JEDINEČNÝ VÝHLAD**

Byt je situovaný v tichej a vyhľadávanej oáze Starého Mesta na Lehockého ulici. Priamo pred domom sa rozprestiera novozrealizovaný Park Belopotockého plný vzrastlej zelene. Slniečna juhovýchodná orientácia do parku ponúka fascinujúcu a upokojujúcu panorámu – zelenú korunu parku v popredí, ikonickú architektúru Slovenského rozhlasu a siluetu moderného bratislavského downtownu v pozadí.

## ▣ **ARCHITEKTONICKÝ NÁVRH & DISPOZÍCIA**

Byt s celkovou výmerou 104,70 m<sup>2</sup> prešiel v rokoch 2018–2019 kompletnou, hĺbkovou rekonštrukciou podľa autorského architektonického návrhu. Vysoké stropy (3,0 m) so sadrokartónovými podhládmi dávajú priestoru vzdušnosť a prirodzený rozptyl svetla.

Srdce domova: Velkorysá obývacia izba plynule prepojená s kuchyňou, barovým pultom a jedálenskou časťou dimenzovanou pre 6-miestny stôl.

Súkromná zóna: 3 samostatné, kompletne nepriechodné izby (každá s výmerou nad 13 m<sup>2</sup>). Tri izby smerujú na slnečný juhovýchod do parku, jedna do pokojného severozápadného dvora. Byt disponuje aj loggiou orientovanou do tichého vnútrobloku.

Komfort & Zázemie: Kúpeľňa s oknom a prirodzeným vetraním, samostatná toaleta (rovnako s oknom) a presklená loggia (2,6 m<sup>2</sup>) prístupná zo vstupnej haly.

Bezpečnosť: Bezpečnostné dvere Sherlock a videovrátnik.

## ▣ **BYTOVÝ DOM & TECHNICKÉ ZÁZEMIE**

Ide o komorné bývanie – dom má jediné komunikačné jadro a iba 2 byty na poschodí (byt sa nachádza na 3. poschodí zo 5). Bytový dom nemá výťah.

Bytový dom je vo vynikajúcom stave, priebežne modernizovaný a úplne bez úverového zaťaženia (všetko hradené z fondu opráv):

Nové spoločné rozvody elektro (2023)

Nová strecha (2020)

Nové okná v spoločných priestoroch schodiska (2024)

Energetická nezávislosť: Byt je odpojený od ústredného kúrenia a disponuje vlastným plynovým kotlom pre vykurovanie a prípravu teplej vody. Vykurovanie je riešené radiátormi.

Pivničný priestor: Murovaná, Suchá a priestranná pivnica v suteréne (7,5 m<sup>2</sup>) s 3-metrovým stropom, novou elektroinštaláciou, osvetlením a zásuvkou.

## ▣ **PREHLAD NÁKLADOV**

Mesačné prevádzkové náklady 210,- Eur

Parkovanie je rezidenčné - parkovacia karta PAAS stojí 39,- Eur ročne.

*V prípade využitia nášho hypotekárneho servisu garantujeme vrátenie rezervačnej zálohy, ak hypotéku nedostanete. Nič neriskujete.*

*Zabezpečíme:*

- *kompletný právny servis*
- *súdno-znalecký posudok*
- *poradenstvo renomovanej právnickej kancelárie*
- *vypracovanie autorizovaných kúpnych zmlúv - najvyššia forma právnej ochrany*
- *elektronický vklad do katastra vrátane správnych poplatkov*
- *poistenie Vašej nehnuteľnosti*
- *prepis energií na nového majiteľa*

*Ak Vás táto skvelá ponuka zaujala, radi Vám nehnuteľnosť ukážeme a poskytneme Vám všetky informácie. Kontaktujte nás na tel.č. : 0902 222 212, prípadne e-mailom na adrese: [kratka@accentreal.sk](mailto:kratka@accentreal.sk). Kanceláriu ACCENT REAL nájdete na Drieňovej ul. 34 v Bratislave.*



**REALITNÝ MAKLÉR**

Maklér :  
Telefón :  
E-mail:

**Mgr. Dana Krátka**  
**0902 222 212**  
**[kratka@accentreal.sk](mailto:kratka@accentreal.sk)**

