

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

EXKLUZÍVNE NA PREDAJ

# 2,5 IZBOVÝ BYT S BALKÓNOM, LODŽIOU A PIVNICOU

KOMÁRNICKÁ ULICA, BRATISLAVA - RUŽINOV

REALITA → POTENCIÁL

# PRE KOHO

## ODPORÚČANIE MAKLÉRKY

Tento byt je ideálnou voľbou pre klienta, ktorý hľadá pôvodný stav a kombináciu dobrej dispozície, výbornej lokality a možnosti vytvoriť si bývanie presne podľa svojich predstáv.

Ružinov patrí dlhodobo medzi najobľúbenejšie časti Bratislavy a Komárnická ulica je presne ten typ adresy, kde máte všetko potrebné na dosah, no zároveň bývate v príjemnom zelenom prostredí.

Veľkým benefitom je aj stav bytového domu, ktorý má už za sebou všetky zásadné rekonštrukcie – nový majiteľ sa tak môže sústrediť výlučne na interiér bytu.

Ak hľadáte byt, ktorý má „dobré základy“ a potenciál vyrásť na moderné mestské bývanie, toto je veľmi zaujímavá príležitosť.

MÁRIA HALÁSZOVÁ



# CHODBA

Po vstupe vás chodba (6,7m<sup>2</sup>) príjemne prekvapí svojou rozlohou.

Dve vstavané skrine a starší nábytok poskytujú dostatok úložného priestoru pre topánky, kabáty aj drobnosti každodenného života. Chodba zároveň prepája celý byt – oproti dverám je vstup do menšej izby, ďalej samostatné WC, kúpeľňa a denná časť bytu.

## VIZUALIZÁCIA

Vizualizácia ukazuje, aký potenciál tento priestor skrýva. Vstavaná skriňa na mieru s dubovou dyhou, čistá dlažba a zladené interiérové dvere premenia chodbu na reprezentatívne privítanie každého, kto vstúpi do bytu. Rozloženie zostáva rovnaké – mení sa len výraz priestoru.



# OBÝ VAČ KA

Srdcom bytu je priestranná obývacia izba (20m<sup>2</sup>), ktorá vďaka veľkému oknu, orientovanému na západ, ponúka dostatok denného svetla počas celého dňa. Miestnosť je naozaj veľká a jej obdĺžnikový pôdorys vám necháva rôzne možnosti na zariadenie.

VIZUALIZÁCIA



LEMONPIE  
REALITY S CHŮTOU

# OBÝ VAČ KA

Pri prerábke sa do obývačky zmestí aj skriňa na celú stenu. Priestor je dostatočne veľký na to, aby pojal aj zabudovaný pracovný kútik, knižnicu alebo kombináciu úložného nábytku — záleží len na potrebách a vkuse nového vlastníka.



# KUCHYŇA

Kuchyňa (7 m<sup>2</sup>)  
je v pôvodnom stave,  
aktuálne oddelená  
od obývačky dverami.  
Súčasťou je balkón  
— praktický na vetranie  
pri varení, v zime  
poslúži ako  
prirodzená špajza.  
Po rekonštrukcii tu  
rozmerovo vyjde  
zaujímavá kuchyňa.

## VIZUALIZÁCIA

Uzavretím prechodu do kúpeľne vznikla možnosť plnohodnotnej kuchynskej linky v tvare L s dostatkom úložného priestoru. Biela horná časť, drevený dekor spodných skriniek a metró obklad – jednoduché riešenie, ktoré kuchyni dáva charakter aj funkčnosť.

# BALKÓN

Z kuchyne vedie výstup na balkón (1,35 m<sup>2</sup>), ktorý je orientovaný na západ s množstvom zelene.

# ZELEŇ

Vďaka tomu si môžete  
v lete vychutnať  
raňajky aj vonku,  
pestovať bylinky  
alebo len tak  
relaxovať pri speve  
vtákov.

LEMONPIE  
EAT WITH A CONSCIENCE

# SPÁLŇA

Z obývačky sa vchádza do priestrannej spálne (14,9m<sup>2</sup>), ktorá je orientovaná na západ a ponúka výhľad do zelene. Veľké okná po celej šírke steny zabezpečujú dostatok denného svetla počas celého dňa, vďaka čomu je miestnosť krásne presvetlená.

VIZUALIZÁCIA



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# SPÁL ŇA

Vďaka svojim rozmerom sa do spálne okrem manželskej postele a ostatného kusového nábytku zmestí aj priestranná skriňa, či detská postieľka.

VIZUALIZÁCIA



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# LODŽIA

Zo spálne je východ na lodžiu (3,15m<sup>2</sup>), ktorá bola spolu s balkónom kompletne zrekonštruovaná pri renovácii bytového domu.

Lodžia má rozmery 3,15 m<sup>2</sup> a je orientovaná na západ.

# VÝHLAD

Výhled do parku, zeleň  
priamo pred oknami  
a pokojná ulica.  
Jednoducho príjemné  
miesto na bývanie.

# MENŠIA SPÁLŇA

Z chodby sa vchádza do menšej spálne (7m<sup>2</sup>), ktorá je orientovaná na západ a ponúka výhľad do zelene. Veľké okno zabezpečuje dostatok denného svetla počas celého dňa. Z tejto izby by mohla byť skvelá detská izba.

## VIZUALIZÁCIA

Vizualizácia ukazuje, ako môže táto izba vyzerat' po jednoduchej úprave – jednolôžko, pracovný stôl pri okne a nástenné police využijú každý centimeter priestoru. Pri dverách je navyše priestor na menšiu skriňu, ktorá dopĺňa úložné možnosti izby.



# KÚPEĽŇA

Kúpeľňa (3,4m<sup>2</sup>) je pôvodná s klasickými retro bielymi obkladmi 10x10cm, jadro je vymurované.

Aktuálne tu nájdete tu klasickú vaňu so sprchovou hlavickou a keramické umývadlo.

Keď sa uzavrie prechod do kuchyne, vznikne tu pekný priestor nielen na práčku, ale aj na úložné skrinky.



## VIZUALIZÁCIA

Veľkoformátové  
obklady v teplom  
sivom odtieni,  
walk-in sprchový  
kút s dažďovou  
hlavicou, závesná  
skrinka  
s umývadlom  
a podsvietené  
zrkadlo.  
Žiadne  
zbytočnosti,  
len to, čo má byť.



# WC

Toaleta (0,96m<sup>2</sup>)  
je samostatná,  
oddelená  
od kúpeľne,  
s murovanou  
konštrukciou.  
Praktické  
usporiadanie  
oceníte pri  
návštevách aj  
v každodennom  
živote viacčlennej  
domácnosti.



## VIZUALIZÁCIA

V jednoduchosti je krása. Veľkoformátové obklady v nadčasovom sivom odtieni, podomietkový systém GEBERIT a závesné WC — to sú prvky, ktoré z tohto priestoru urobia dlhodobo moderné a funkčné zázemie. Priestor, ktorý nepotrebuje nič navyše.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# BYTOVÝ DOM

Zateplený panelový bytový dom z roku 1962. Zateplenie obvodového plášťa, strechy aj stropu pivníc. Sanácia balkónov a lodžii vrátane zateplenia a výmeny zábradlí.

# BYTOVÝ DOM

Zrekonštruované  
vstupné dvere aj  
výtah, magnetické  
klúče na vstup,  
moderný zvončekový  
systém a osadené  
pomerné merače  
tepla. 9 poschodí, 72  
bytov v dvoch  
vchodoch.

Rekonštrukcia  
zdravotechniky, plynu,  
vzduchotechniky aj  
vonkajšej kanalizácie.


# ZELEŇ

Priamo pod oknami bytu sa rozprestiera príjemná zatravnená plocha s množstvom vzrastlých listnatých aj ihličnatých stromov.

Tie vytvárajú prirodzený tieň počas horúcich dní, no zároveň neuberajú bytu na svetle.

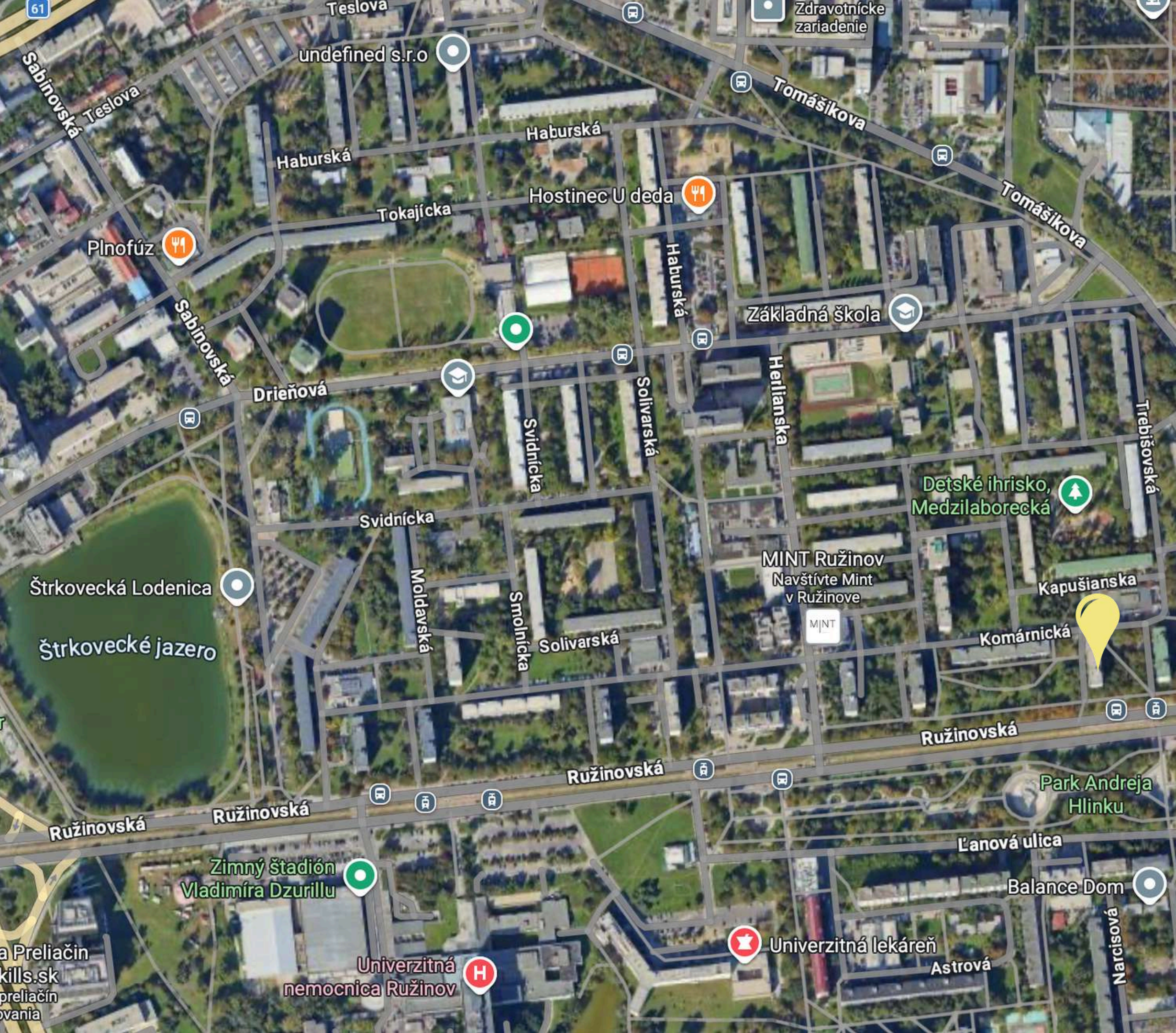
LEMONPIE

Real Estate Agency



Oblasť pri  
Štrkoveckom jazere  
patrí medzi tie časti  
Ružinova, ktoré si  
ľudia vyberajú práve  
pre ich pokoj, zeleň  
a zároveň výbornú  
dostupnosť.

LEMONPIE  
REAL ESTATE GROUP



# ŠPECIFIKÁ NEHNUTEĽNOSTI



**Komárnická ulica, Bratislava – Ružinov**

orientácia bytu: **západ**

parkovacia politika PAAS



**výborná dostupnosť MHD:** Zastávky električiek a autobusov cca 2 minúty chôdze od domu

**bytový dom:** panelový, zateplený, rekonštrukcia spoločných priestorov a rozvodov kanalizácie a vody, nový výťah

**stav bytu:** pôvodný stav nezariadený

**dispozícia bytu:** 2,5 izbový

**výmera bytu:** 60,76 m<sup>2</sup> + pivnica 1,4 m<sup>2</sup> + lodžia 3,15 m<sup>2</sup> + balkón 1,35 m<sup>2</sup>

**poschodie:** 2./9 s výťahom

**energetický certifikát:** B, A1

**internet:** optika



**školy, škôlky, detské ihriská** aj množstvo voľnočasových aktivít v pešej dostupnosti

**Štrkovecké jazero**

**park Andreja Hlinku**

**kompletná občianska vybavenosť** – priamo na

ulici Terno a lekáreň

v blízkom okolí je Ružinovská poliklinika aj nemocnica

kaviareň Mint

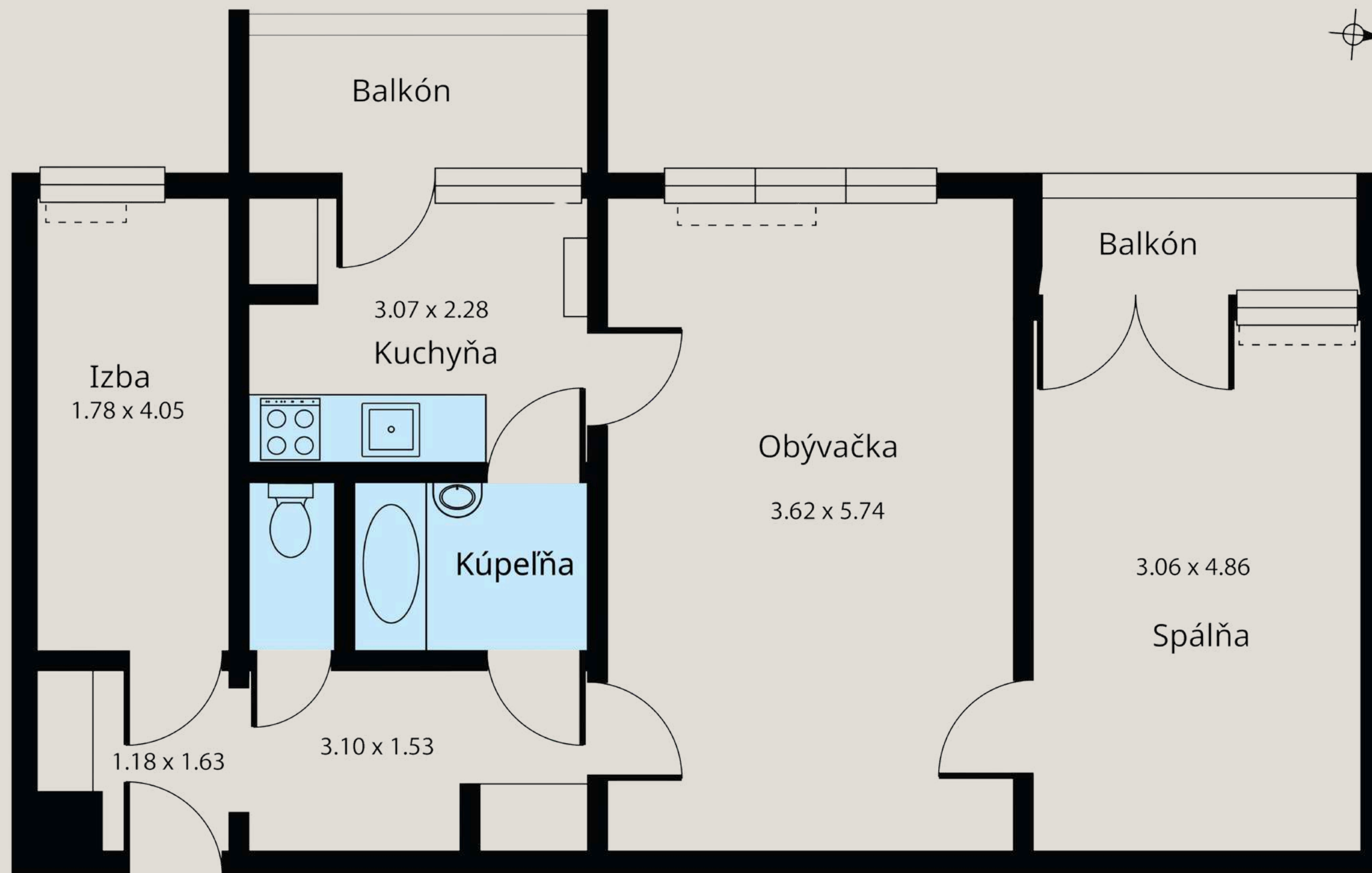
Ružinovská klubovňa



# PÔDORYS

## ROZMERY MIESTNOSTÍ

Vstupná chodba	6,70 m <sup>2</sup>
Obývacia izba	20,80 m <sup>2</sup>
Spálňa	14,90 m <sup>2</sup>
Detská izba	7,00 m <sup>2</sup>
Kúpeľňa	3,40 m <sup>2</sup>
WC	0,96 m <sup>2</sup>
Kuchyňa	7,00 m <sup>2</sup>
Lodžia	3,15 m <sup>2</sup>
Balkón	1,35 m <sup>2</sup>
Pivnica	1,40 m <sup>2</sup>



# 3D PÔDORYS

Tento 2,5 izbový byt má dobré základy a môže s primeranou investíciou na jeho rekonštrukciu vyrásť na moderné mestské bývanie vo veľmi vyhľadávanej lokalite v Bratislave, ktorá má vysoký potenciál rastu a udržateľnosti investície .





Virtuálna prehliadka sa  
spustí sama a prevedie  
Vás bytom, ako by  
ste tam boli osobne.

Nájdete ju v inzeráte nižšie  
pod textom alebo na našej  
stránke [www.lemonpie.sk](http://www.lemonpie.sk)

# VIRTUÁLNA OBHLIADKA

# PODMIENKY PREDAJA



## CENA

**259 000 €**

*Cena zahŕňa  
kompletný realitný  
a právny servis.*



## MESAČNÉ NÁKLADY NA 1 OSOBU

správa + zálohové platby 223 €  
+ elektrina 42 €  
+ plyn 6 €

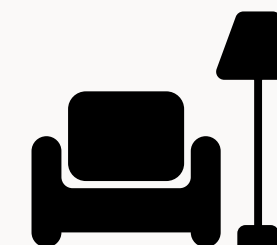


## VÝMERA BYTU

byt 60,76 m<sup>2</sup>  
pivnica 1,4 m<sup>2</sup>  
lodžia 3,15 m<sup>2</sup>  
balkón 1,35 m<sup>2</sup>

---

SPOLU 66,66 m<sup>2</sup>



## ZARIADENIE

Byt sa predáva v pôvodnom  
stave.

Byt je voľný ihneď.

*Detailná cenová kalkulácia  
rekonštrukcie na vyžiadanie.*

*V prípade väčšieho počtu záujemcov si majiteľ vyhradzuje právo uprednostniť najvýhodnejšiu ponuku.*



# SME NA TO DVE



Viac info k bytu tu

HOMESTAGING

## SILNÝ A MODERNÝ MARKETING

PROFESIONÁLNY PREDAJ NEHNUTEĽNOSTI  
OSOBNÝ PRÍSTUP

**E-mail** mária@lemonpie.sk, jana@lemonpie.sk

**Website** www.lemonpie.sk

**Phone** 0905 838 910, 0911 701 500

**Social**

