

EXKUZÍVNE NA PREDAJ

# DIZAJNOVÝ 3-IZBOVÝ BYT S VYSOKÝMI STROPMI

MARIÁNSKA ULICA, BRATISLAVA - STARÉ MESTO





# ODPORÚČANIE MAKLÉRKY

Tento byt si ma získal hneď pri prvej návšteve. Nie je to len krásna rekonštrukcia, je to byt, kde je vidieť, že majiteľ skutočne rozmýšľal nad každým detailom. Vysoké stropy 3,3 m, masívne dubové parkety s orechovými bordúrami, drevené eurookná s trojsklom. A k tomu tichý dvor, parkovanie pred domom a centrum mesta za rohom. Byty s týmto pomerom kvality, lokality a ceny sa na trhu objavujú len zriedka. Byt je ideálna voľba pre tých, ktorí chcú žiť v absolútnom centre Bratislavy, no na tichej ulici bez rušného diania, rovnako ako pre investora, ktorého zaujme, že byt vďaka dvom galériám ponúka pohodlne vyriešené spanie až pre 7 ľudí.

JANA Z LEMONPIE



# CHODBA

## Kvalitné materiály a výnimočný dizajn

Dominantou bytu sú nové masívne dubové parkety s orechovými bordúrami, nové drevené eurookná s trojsklom a interiérové dvere, ktoré podčiarkujú elegantný charakter nehnuteľnosti.





# CHODBA

## **Všetko potřebné a ešte viac**

Chodba (9,55 m<sup>2</sup>) je priestranná, zariadená všetkým potrebným; voľne stojaci vešiakový systém ale aj skrytý úložný priestor za zrkadlom (2,6m<sup>2</sup>).

# SRDCE BYTU

## Očarí vás každý detail

Obývacia izba (33,11 m<sup>2</sup>) je srdcom bytu. Je priestranná, s dvoma veľkými oknami a masívnymi dubovými parketami vo vzore rybej kosti.



# OBÝVAČKA

**Aj pre veľa hostí**

Dominantou obývačky je veľká moderná rohová zlatožltá pohodlná sedačka.



## Priestor a vzdušnosť

Otvorený priestor kuchyne a obývačky pôsobí svetlo, vzdušne a funkčne.



# OBÝVAČKA

## Jedálenský kút aj veľký gauč

Do obývačky sa komfortne zmestí jedálenský stôl, veľká rohová sedačka, príp. aj pracovný kút a vďaka vysokým stropom 3,3m nebude pôsobiť stiesnene.



# KUCHYŇA

## Kuchyňa, ktorá neruší

Farebné prevedenie kuchynského ostrova ladí so zvyškom interiéru a pôsobí elegantne a čisto.



# KUCHYŇA

**Moderná, praktická, elegantná**

Kuchyňa je farebne ladená v nikdy nestarnúcej čierno-bielej kombinácii.





### **Kompletne vybavená**

Kuchyňa je vybavená všetkými potrebnými spotrebičmi – rúra, varná doska, digestor, umývačka riadu aj mikrovlnka.

# GALÉRIA

## Extra priestor

Nad kuchyňou je vytvorená galéria s kovovými pevnými schodami.



## Niečo navyše

Galéria je ideálna na čítanie,  
prácu alebo prespanie hostí.



## **Keď príde návšteva**

Je vybavená matracom o šírke  
140 cm.





# SPÁLŇA

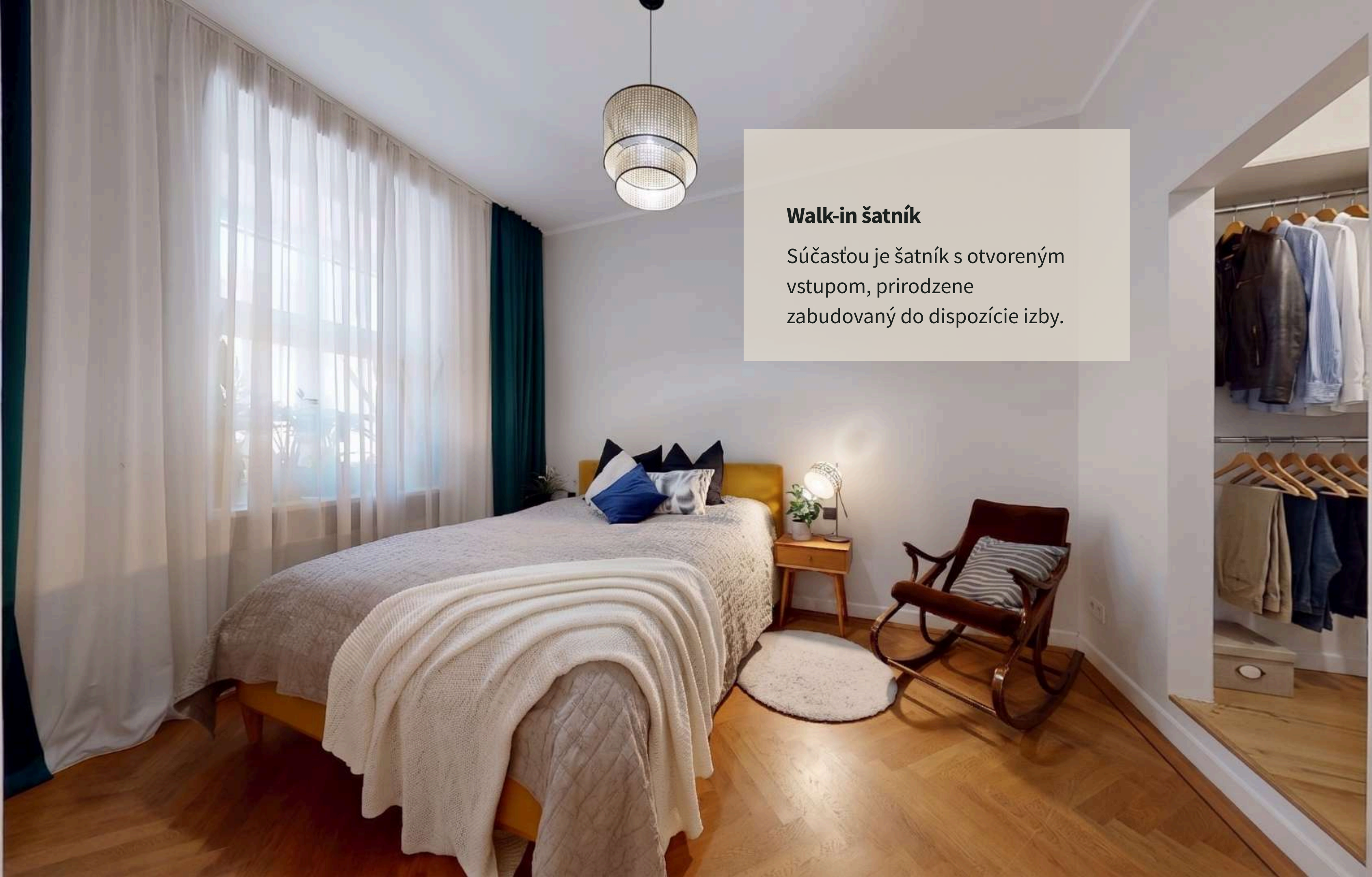
## Elegancia a ticho

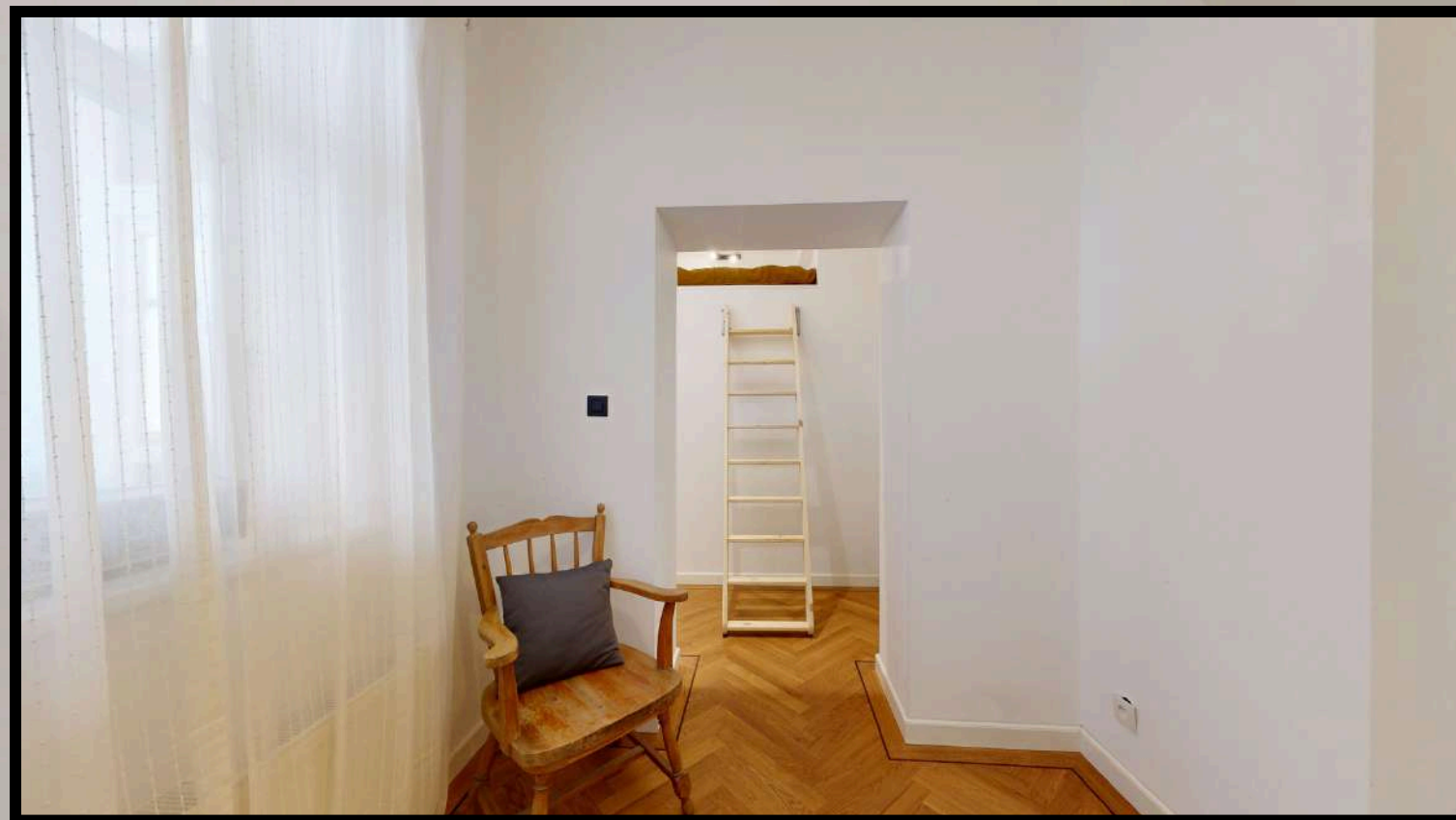
Spálňa (15,2 m<sup>2</sup>) orientovaná do tichého spoločného dvora a ponúka skutočný pokoj.



### **Walk-in šatník**

Súčasťou je šatník s otvoreným vstupom, prirodzene zabudovaný do dispozície izby.





# DETSKÁ IZBA

**Detská izba (10 m<sup>2</sup>) s galériou**

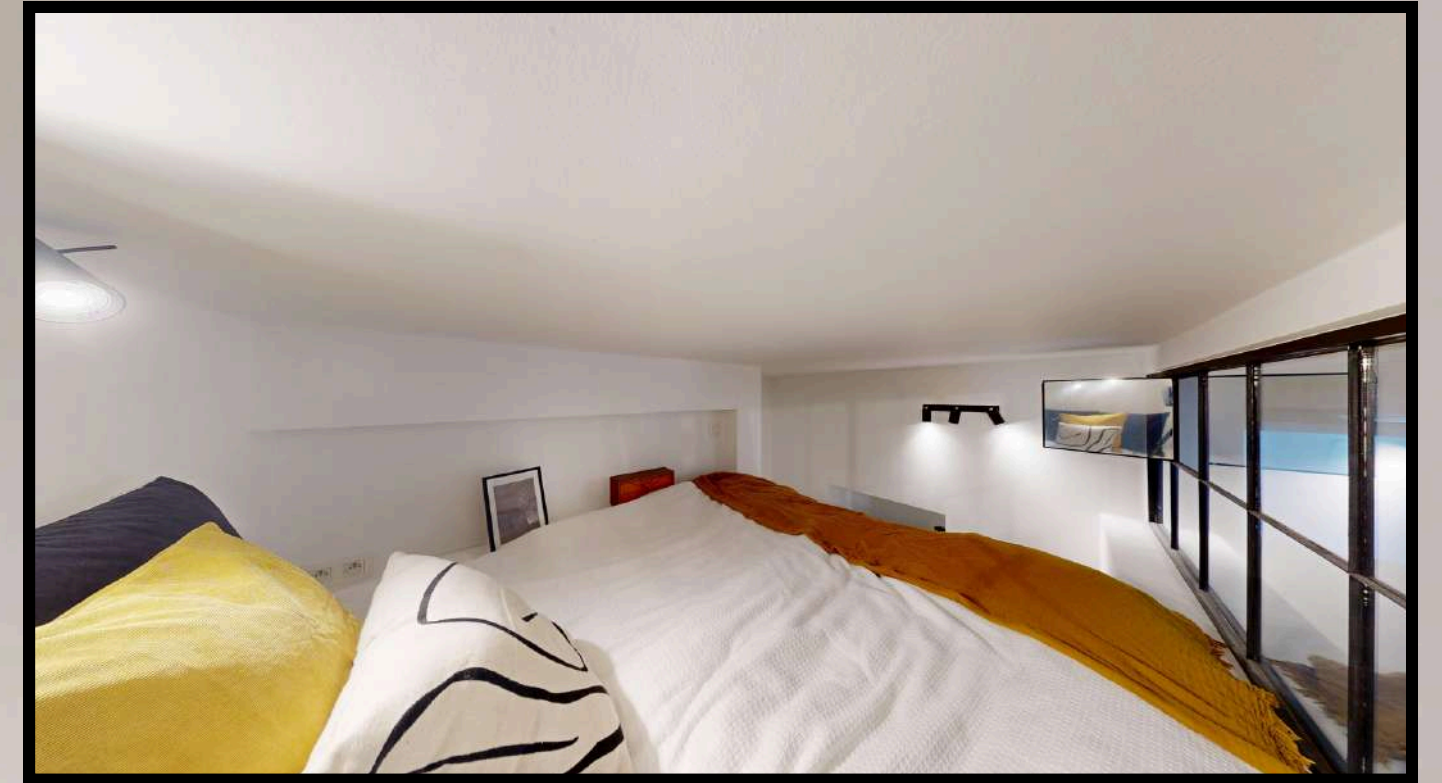
Disponuje rovnakými masívnymi parketami a ukrýva ďalšiu vyvýšenú galériu. Okno smeruje na pavlač a zaručuje ticho vnútrobloku.



# GALÉRIA

**Skrýša pre deti alebo  
extra spanie**

Vyvýšená galéria s matracom  
140 cm, prístupná drevenými  
schodíkmi – praktické riešenie,  
ktoré ocenia deti aj dospelí.



# KÚPEĽŇA

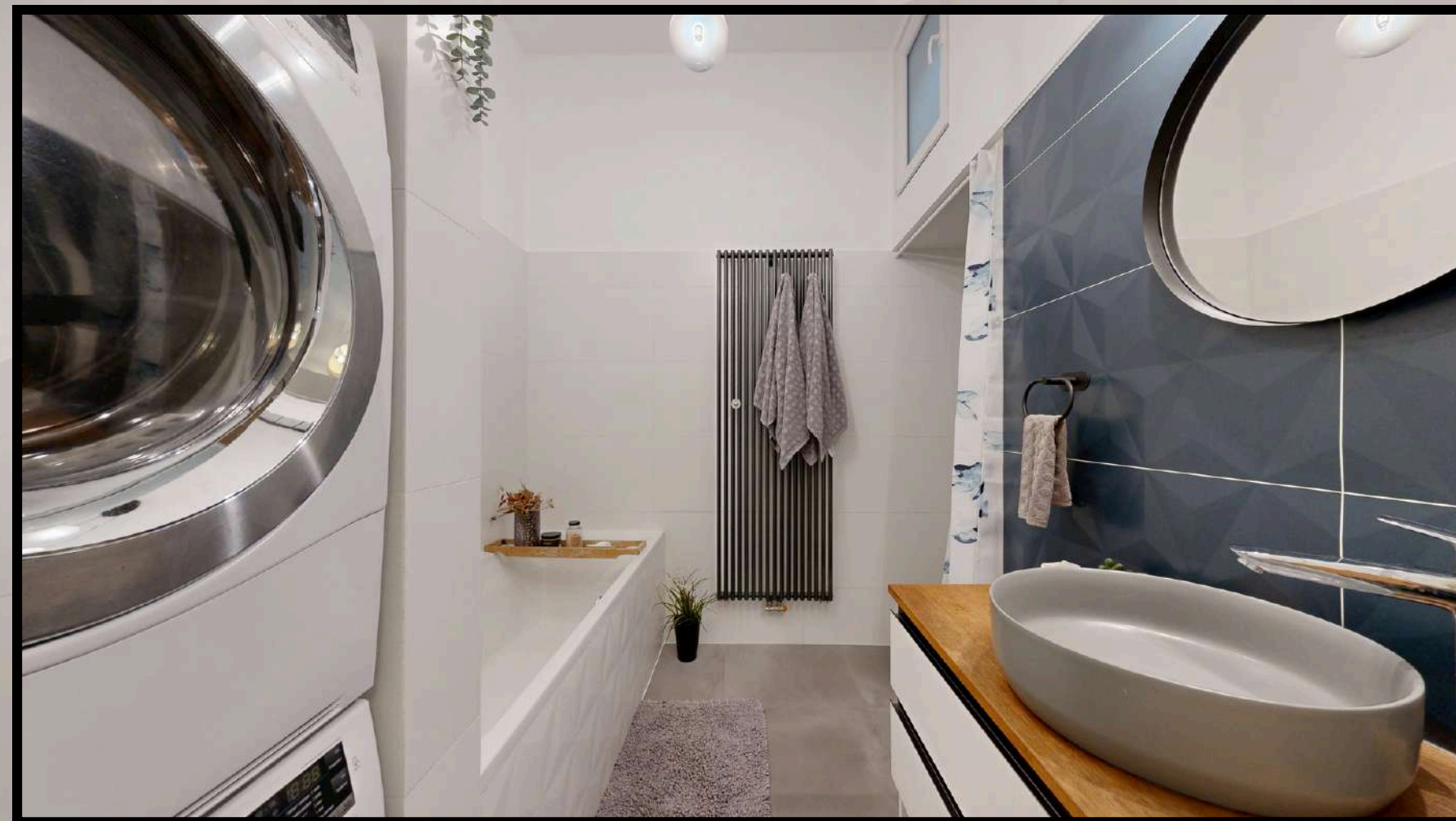
## Dizajnová

Tmavomodrý obklad v kontraste s bielymi plochami, okrúhle zrkadlo, drevená doska pod umývadlom a čierny rebríkový radiátor.



### Je tam všetko potrebné

V kúpeľni (5,94 m<sup>2</sup>) je dispozícií vaňa aj sprchový kút a je tu umiestnená práčka aj sušička.



# WC

**Samostatné WC  
(1,35 m<sup>2</sup>) s umývadlom  
a bidetovou sprškou**

Je riešené  
minimalisticky a  
nadčasovo.



# PAVLAČ

## Posedenie vo vnútrobloku

K bytu prislúcha uzamykateľná pavlač zdieľaná len s jedným susedom, ktorá poslúži namiesto balkóna.



# PAVLAČ

## Pod vlastnými oknami v tichu

Príjemné miesto na rannú kávu  
s výhľadom do tichého dvora.



# OKOLIE

## Mariánska ulica

Mariánska ulica je jednou z tých adries, kde máte všetko na dosah ruky a pritom sa večer vrátite na kludnú ulicu ďaleko od ruchu.





# PARKOVANIE

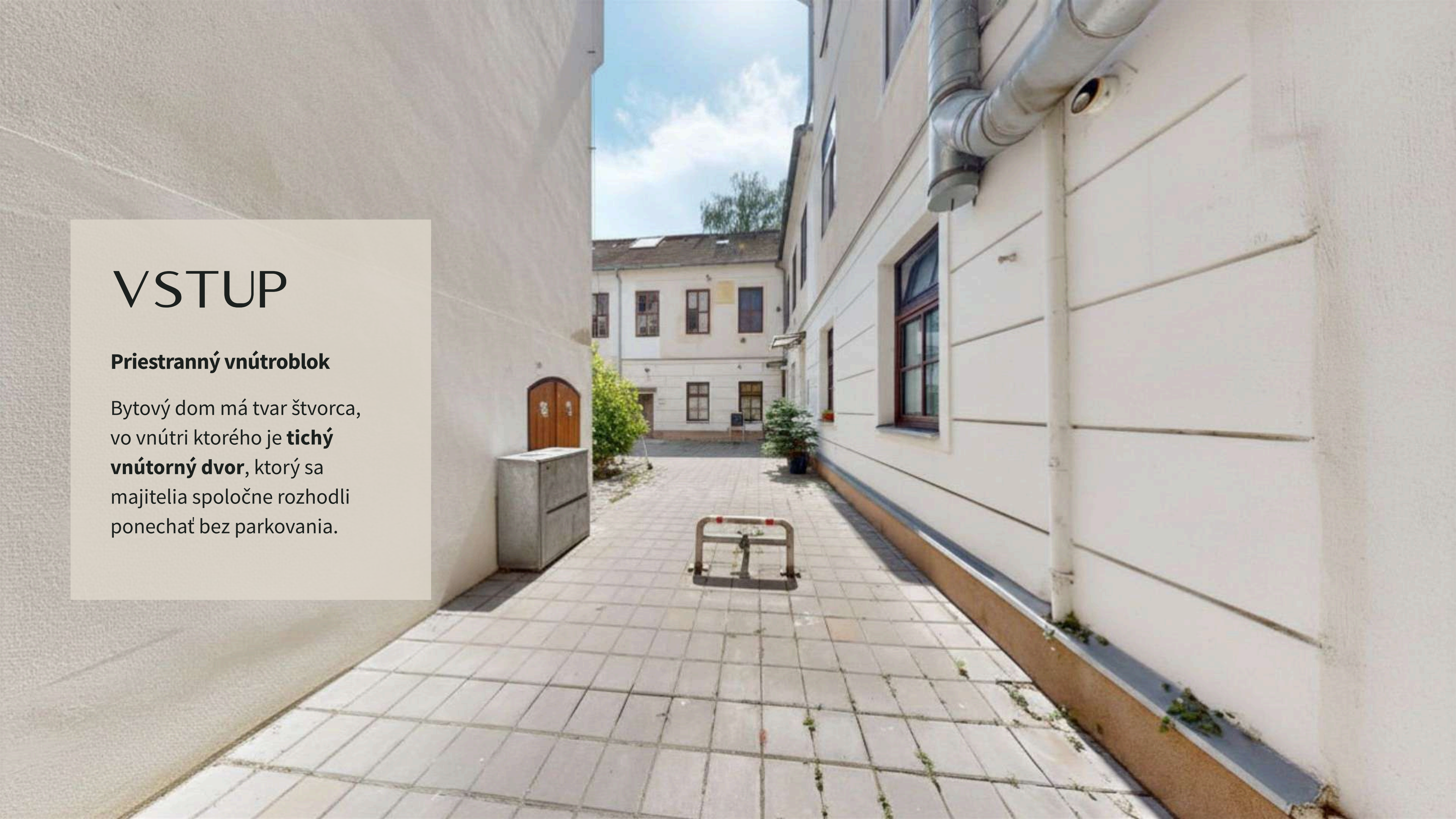
## **Parkovanie je bezproblémové**

V lokalite je zavedená parkovacia politika cez aplikáciu PAAS, keďže je to slepá ulica, často zaparkujete priamo pred domom, alebo pár metrov od domu na Heydukovej ulci.

# VSTUP

## Priestranný vnútroblok

Bytový dom má tvar štvorca, vo vnútri ktorého je **tichý vnútorný dvor**, ktorý sa majitelia spoločne rozhodli ponechať bez parkovania.





# TICHO

## **Pokojná atmosféra**

Dom má iba 12 bytov, väčšina je obývaná majiteľmi alebo v dlhodobom prenájme, čo sa odráža na príjemnej susedskej atmosfére.

# CENTRUM

## Kľud

Bytový dom je na skok od centra diania - Obchodnej ulice a Kollárovhó námestia, zároveň je tu však až nečakané ticho a pokoj.

# REKONŠTRUKCIA

## Výborná investícia

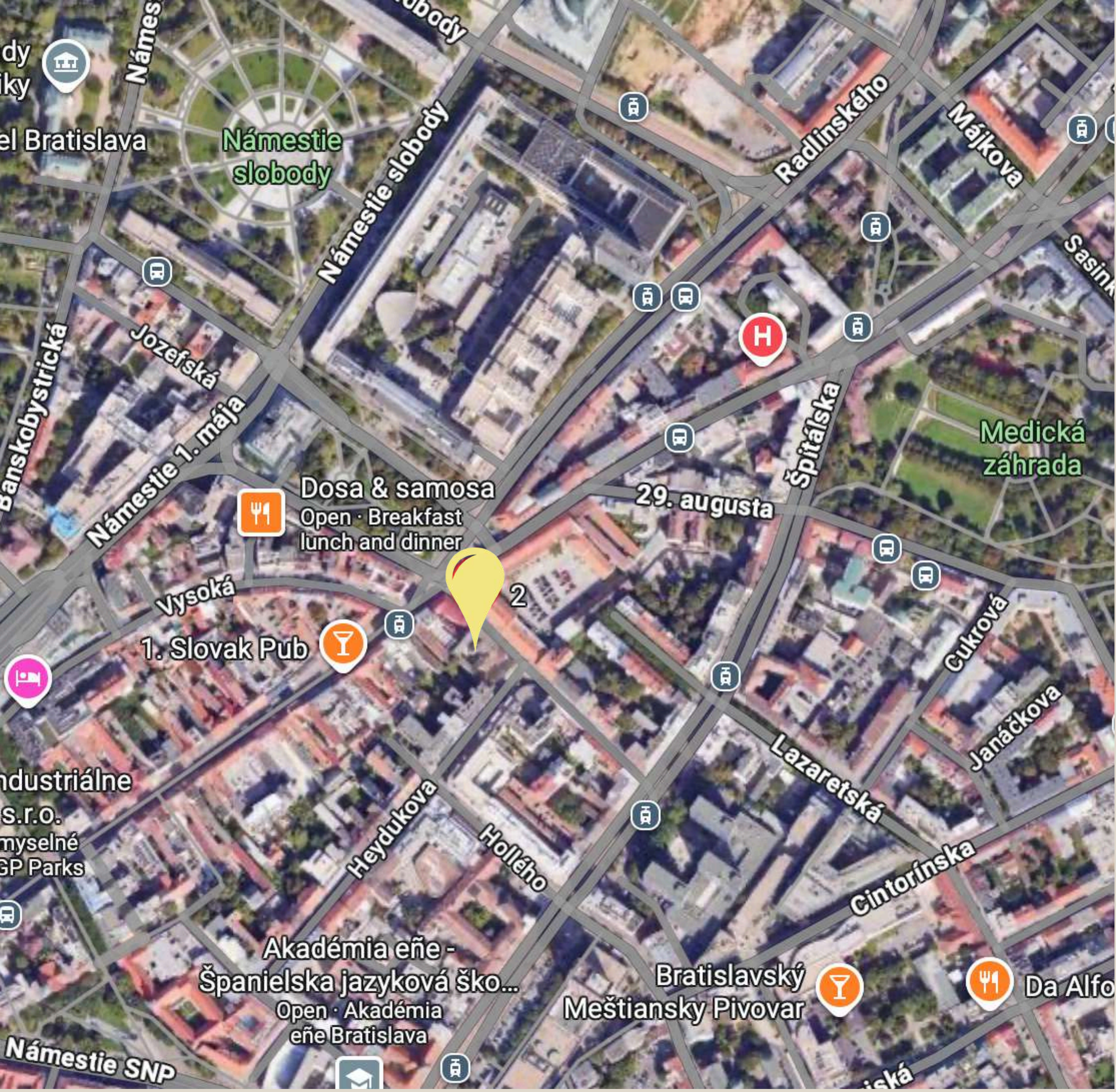
Rekonštrukcia bytového domu je už naplánovaná a do budúcnosti sa tým zvýši hodnota nehnuteľnosti bez dopadu na bežné prevádzkové náklady.



# TERASA

## Ďalšie priestory

Nad schodiskom bytového domu je terasa, ktorá sa po rekonštrukcii plánuje zazelenat' a využívať. Rovnako sa zrekonštruujú a rozdelia aj pivničné priestory domu.



# ŠPECIFIKÁ NEHNUTEĽNOSTI



**Mariánska ulica**, Bratislava – Staré Mesto  
orientácia: obývačka - V - na ulicu, spálňa a detská izba Z - do tichého dvora



bezproblémové parkovanie, slepá ulica, PAAS  
**výborná dostupnosť MHD:** trolejbus, autobus aj električka. Centrum, Hlavná stanica aj diaľnica sú dostupné do 10 minút.



**bytový dom:** tehla, 12 bytov, plánovaná rekonštrukcia s investorom, NIE je NKP, bez výtahu, tichý priestor vnútroblok,

**stav bytu:** kompletná rekonštrukcia 2018, prémiové materiály, kompletne zariadený

**technické info:** samostatný plynový kotol, klimatizácia, nové rozvody plynu a elektriny, nové eurookná s trojsklom

**dispozícia bytu:** 3-izbový byt s galériami v tehlovom BD

**výmera bytu:** 77,77 m<sup>2</sup> + 10,5 m<sup>2</sup> galérie (využitelná plocha ~88 m<sup>2</sup>)

**poschodie:** 1./2

**energetický certifikát:** nie je

**internet:** optika

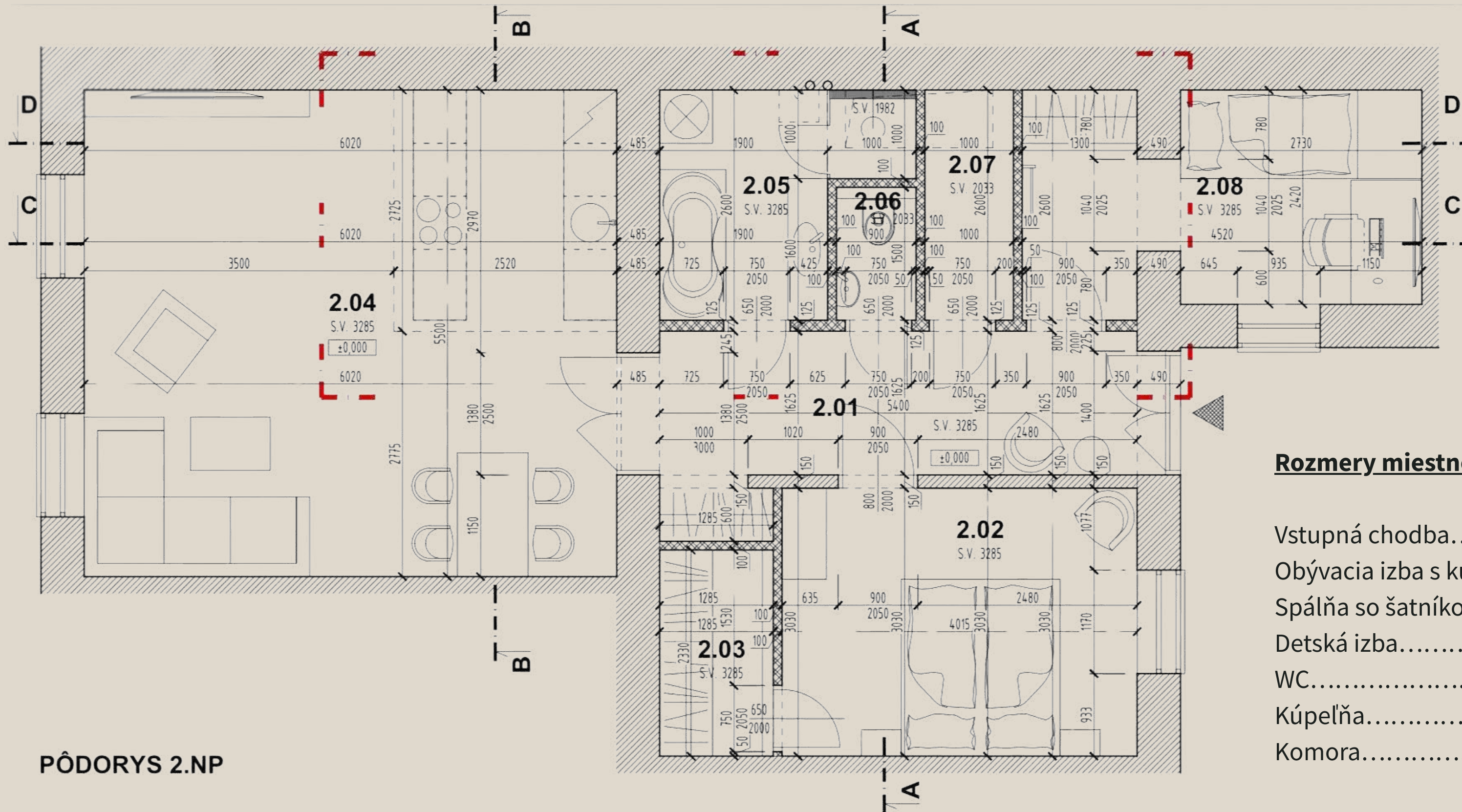
**kompletná občianska vybavenosť** - TESCO 5 minút pešo, obchody a potraviny na Obchodnej ulici, lekáreň, zdravotná starostlivosť



**školy a škôlky** - ZŠ Grosslingova, ZŠ Vazovova, MŠ na Heydukovej ulici

**Medická záhrada, Námestie Slobody**  
kaviarne, bary a reštaurácie

# PÔDORYS



PÔDORYS 2.NP

## Rozmery miestností:

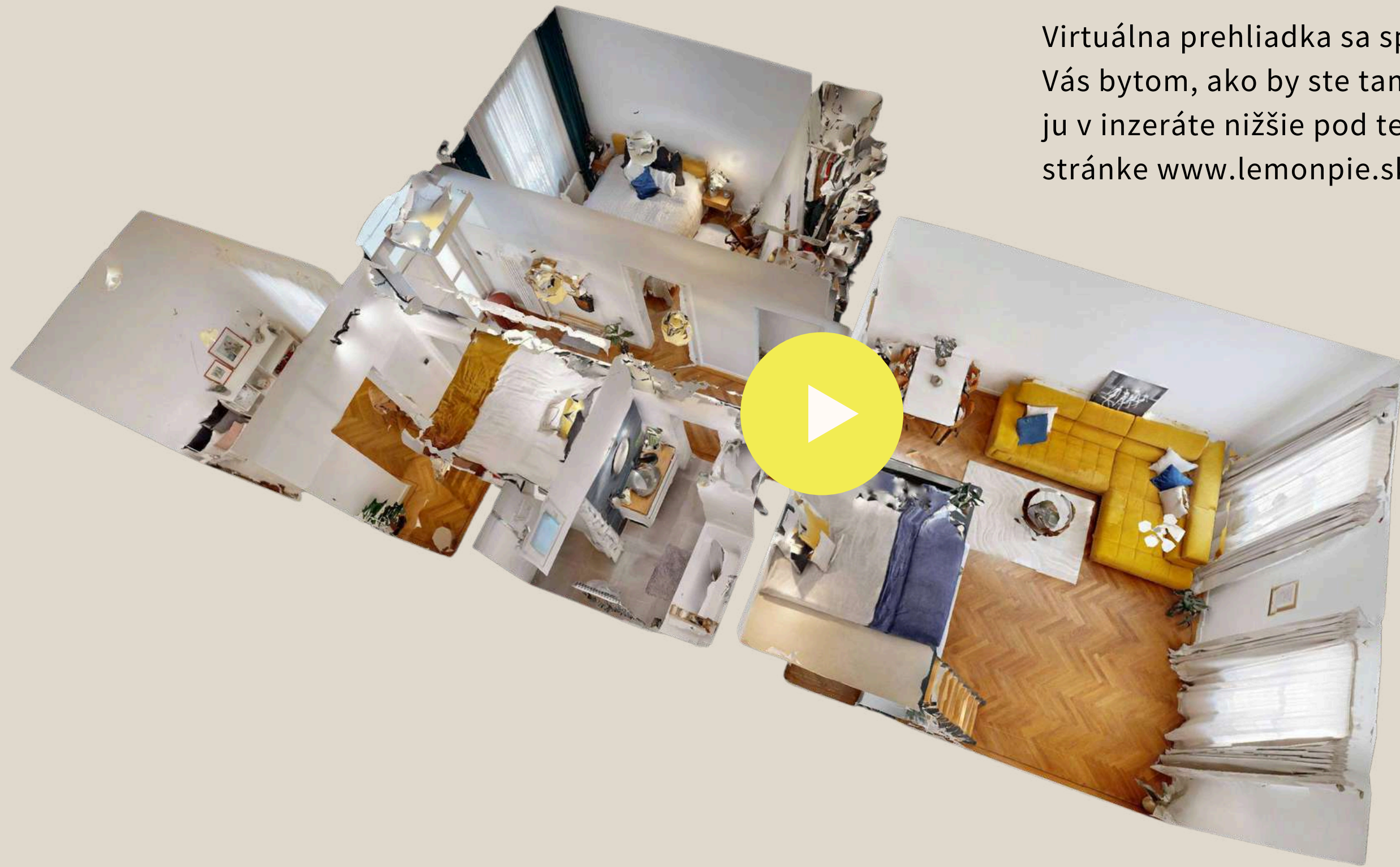
Vstupná chodba.....	9,55 m <sup>2</sup>
Obývacia izba s kuchyňou .....	33,11 m <sup>2</sup>
Spálňa so šatníkom.....	15,20 m <sup>2</sup>
Detská izba.....	10,00 m <sup>2</sup>
WC.....	1,35 m <sup>2</sup>
Kúpeľňa.....	5,94 m <sup>2</sup>
Komora.....	2,60 m <sup>2</sup>

# 3D PÔDORYS



# VIRTUÁLNA OBHLIADKA

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)



# PODMIENKY PREDAJA



- **CENA**

**409 000 €**

vrátane provízie a realitného servisu

- **MESAČNÉ REŽIJNÉ  
NÁKLADY:**

Správa + zálohové platby	138 €
Elektrina	43 €
Plyn	70 €

- Nehnutelnosť sa predáva zariadená ako na foto (okrem pár kusov nábytku, dekorácií a umeleckých diel).

Cena zahŕňa kompletný realitný a právny servis.

Nehnutelnosť je k dispozícii dohodou.

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



HOMESTAGING

SILNÝ A MODERNÝ MARKETING

PROFESIONÁLNY PREDAJ NEHNUTEĽNOSTI  
OSOBNÝ PRÍSTUP



Phone

0911 701 500, 0905 838 910

Website

[www.lemonpie.sk](http://www.lemonpie.sk)

Email

[jana@lemonpie.sk](mailto:jana@lemonpie.sk),  
[maria@lemonpie.sk](mailto:maria@lemonpie.sk)

Viac info k bytu tu

