

EXKLUZÍVNE NA PREDAJ

4,5 IZBOVÝ BYT NA REKONŠTRUKCIU S VÝNIMOČNOU DISPOZÍCIOU

SARATOVSKÁ UL., BRATISLAVA - DÚBRAVKA



NÁZOR MAKLÉRKY

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

JANA ŠIMEKOVÁ

expertka na reality

4,5 izbový byt na Saratovskej ulici je skutočne ojedinelý úlovok v tejto časti Bratislavy. Byt je priestanný so skvelou dispozíciou, vhodný aj pre väčšiu rodinu, s výbornou občianskou vybavenosťou, dostupnosťou na MHD a bezproblémovým parkovaním pred, vedľa aj za domom. Disponuje loggiou a veľkou pivnicou. Je ideálny na kompletnú rekonštrukciu. Pozrite si naše vizualizácie a inšpirujte sa.



LOKALITA

Bratislava IV - mestská časť
Dúbravka, časť Podvornice
Saratovská ul
centrum Dúbravky
rýchly prístup k hlavným
dopravným tepnám

PARKOVANIE A DOPRAVA

pohodlné parkovanie pred,
vedľa a za bytovým domom
skvelá dopravná dostupnosť
MHD či autom
do centra mesta električkou
cca 20 min

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

v blízkosti obchody, školy,
škôlky, zastávka MHD
kompletná občianska
vybavenosť
kúsok do lesa na prechádzky
aj cyklo výlety



BYTOVÝ DOM

Šesťposchodový panelový bytový dom sa pripravuje na rekonštrukciu fasády a rozvodov.

Lokalita, v ktorej sa bytový dom nachádza, ponúka vynikajúcu občiansku vybavenosť a príjemné prostredie s množstvom zelene. V blízkosti sa nachádzajú školy, škôlky, anglická British International School je takmer rovno oproti. Predajne Billa a LIDL, pošta a lekáreň sú všetky v pešej dostupnosti.



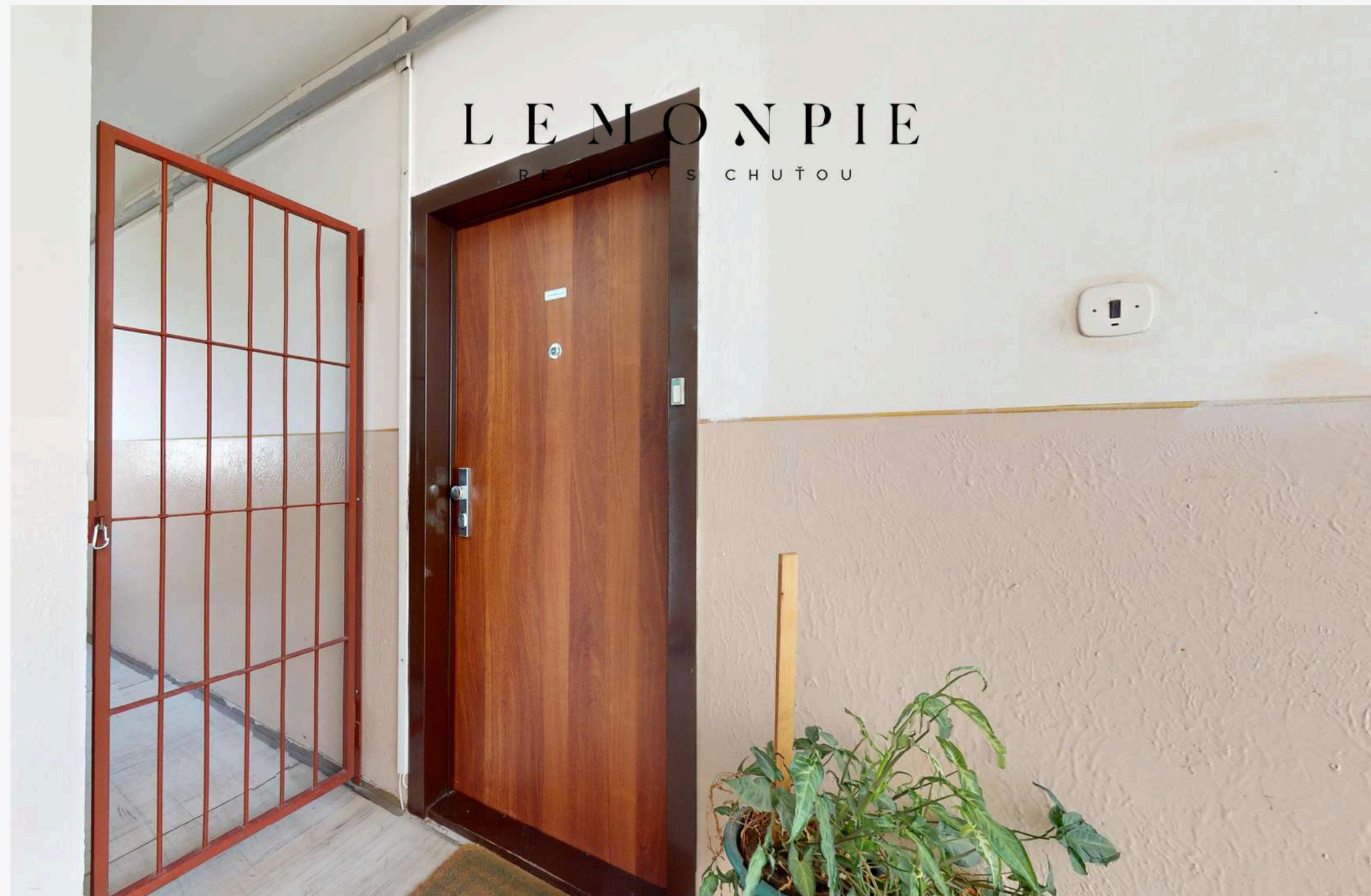
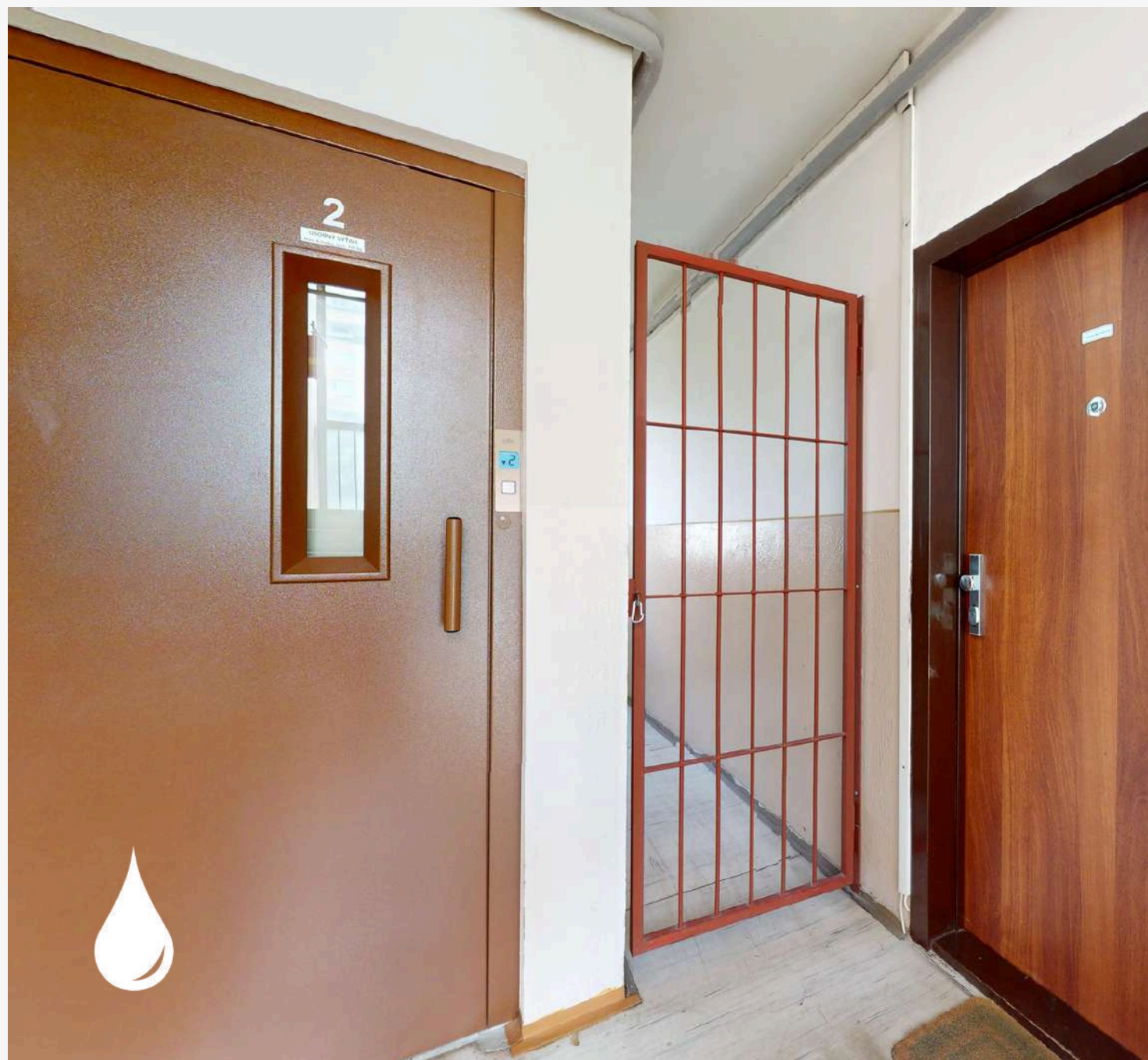
THE LEMON TREE

REALITY SHOW

Okolie domu

Veľkým benefitom je **skvelá dopravná dostupnosť**, zastávka autobusov a moderných električiek, ktorými sa dostanete do centra mesta za cca 20 minút, je prakticky rovno oproti domu.
Okolie ponúka **množstvo rekreačných a športových možností**, či už ide o prechádzky v blízkom lese, behanie, cyklistiku alebo turistiku.
Príjemný **park Peknička** je na druhej strane hlavnej cesty a ponúka ihriská a športoviská pre všetky vekové skupiny.





VSTUP DO BYTU

Byt sa nachádza na 2.poschodí s výťahom, na chodbe je len jeden ďalší byt. Hneď vedľa bytu je **mrežou oddelený spoločný úložný priestor ideálny na kočík, odrážadlo či bicykle** pre celú rodinu.

REALITA VS VIZUALIZÁCIA

PRIPRAVILI SME PRE VÁS POROVNANIE,
AKO BYT VYZERÁ TERAZ A AKO SA DÁ
S PRIEMERNÝM ROZPOČTOM A BEZ VÄČŠÍCH
STAVEBNÝCH ZÁSAHOV PREROBIŤ NA
MODERNÉ BÝVANIE PRE RODINU

LEMONPIE

REALITY S CHUŤOU



VSTUPNÁ CHODBA

Chodba a predsieň (4,9m²) sú centrálnym uzlom bytu, z ktorých vedú dvere do kúpeľne s WC, samostatného WC a prvej izby. Pri plánovanej rekonštrukcii by mal dostať tento priestor svieži a moderný vzhľad vďaka **výmene dverí za nové v svetlých tónoch** a vymaľovaniu stien na bielo.

PREPOJENIE S JEDÁLŇOU A KUCHYŇOU

Pri rekonštrukcii odporúčame **odstránenie dverí medzi kuchyňou a jedálňou**, čím sa oba priestory prepoja a vytvoria moderný otvorený koncept. Navyše to umožní lepší tok svetla a vzduchu, vďaka čomu budú priestory pôsobiť väčšie a vzdušnejšie.



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

LEMONPIE

REALITY S CHUŤOU

PRED

Aktuálne je táto izba (12,98 m²), ktorá sa nachádza medzi chodbou, kuchyňou a obývačkou, využívaná ako **jedáleň a miesto na oddych** – ideálne na šálku kávy, čítanie časopisu či knihy.

PO

Pri plánovanej rekonštrukcii by sa mohla **výrazne zväčšiť kuchynská linka** o pracovnú plochu a úložný priestor. Zvyšná časť miestnosti by aj naďalej slúžila ako **jedáleň**, ale s výraznejším priestorovým komfortom.





DVERE NA BALKÓN PREČ

Dvere na loggiu odporúčame zamurovať a prístup na ňu zostane zachovaný z obývačky. Tým vznikne možnosť rozšíriť kuchynskú linku až do tejto miestnosti.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

PRED

Kuchyňa s
rozlohou **6,2 m²** si
žiada kompletnú
modernizáciu.

PO

Kuchyňu odporúčame predĺžiť aj na protiláhlej strane, získate tým viac priestoru pre efektívne rozloženie spotrebičov a úložných možností.



PO

Modernizácia navyše
prinesie **nové
spotrebiče, svetlé
materiály a moderný
dizajn**, ktorý zlepší
celkový komfort a
vytvorí z kuchyne
srdce domova.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

PO

Tento krok výrazne
zvýši **funkčnosť
kuchyne**, čo ocenia
najmä viacčlenné
rodiny, kde je priestor
a praktické
usporiadanie kuchyne
kľúčové.



PRED

**Obývacia izba
(19,33 m²)** je
aktuálne zariadená
starším nábytkom a
sedacou súpravou. Je
doplnená jedálenským
stolom a nábytkovou
zostavou na celú
stenu.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU



Obývacia izba po rekonštrukcii je navrhnutá tak, aby spĺňala potreby modernej rodiny a poskytla pohodlné miesto na oddych a spoločné chvíle.



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

PRED



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

PO

Dominantným prvkom je dostatočne **veľká sedacia súprava** v svetlej farbe, ktorá ponúka pohodlie a zároveň udržiava priestor vzdušný a otvorený.



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

PRED



Celkový dojem
doplňa **otvorená
moderná knižnica** v
kombinácii čiernej
kovovej konštrukcie a
dreva, ktorá slúži
nielen ako úložný
priestor pre knihy a
dekorácie, ale aj ako
štýlový dizajnový
prvok.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

PRED



PO

Pod televízorom, ktorý je umiestnený na stene, sa nachádza **subtílny nábytok**, ktorý priestor opticky nezaťažuje, no stále poskytuje dostatok miesta na elektroniku či iné potrebné veci.



PRED

sadsdvsd



PO

Jemné tyrkysové kreslo
je elegantným farebným
akcentom, ktorý
miestnosť nielen osvieži,
ale aj vizuálne prepojí s
jedálenským priestorom,
čím vzniká harmonický
celok.



LOGGIA

Loggia (6,87m²) je aktuálne prístupná z obývačky aj jedálne a je dostatočne priestranná, aby ste si tu po rekonštrukcii vytvorili svoju zónu na oddych.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU



PRED

Izba pri obývačke je
najväčšia (11,7 m²)
a na zemi je tu
položené pôvodné
linoleum.



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

PO

Budúca rodičovská spálňa je priestranná a navrhnutá s dôrazom na komfort a eleganciu. Dominuje jej čalúnená manželská posteľ, ktorá sa stane centrálnym bodom miestnosti.



LEMONPIE

REALITY S CHUŤOU



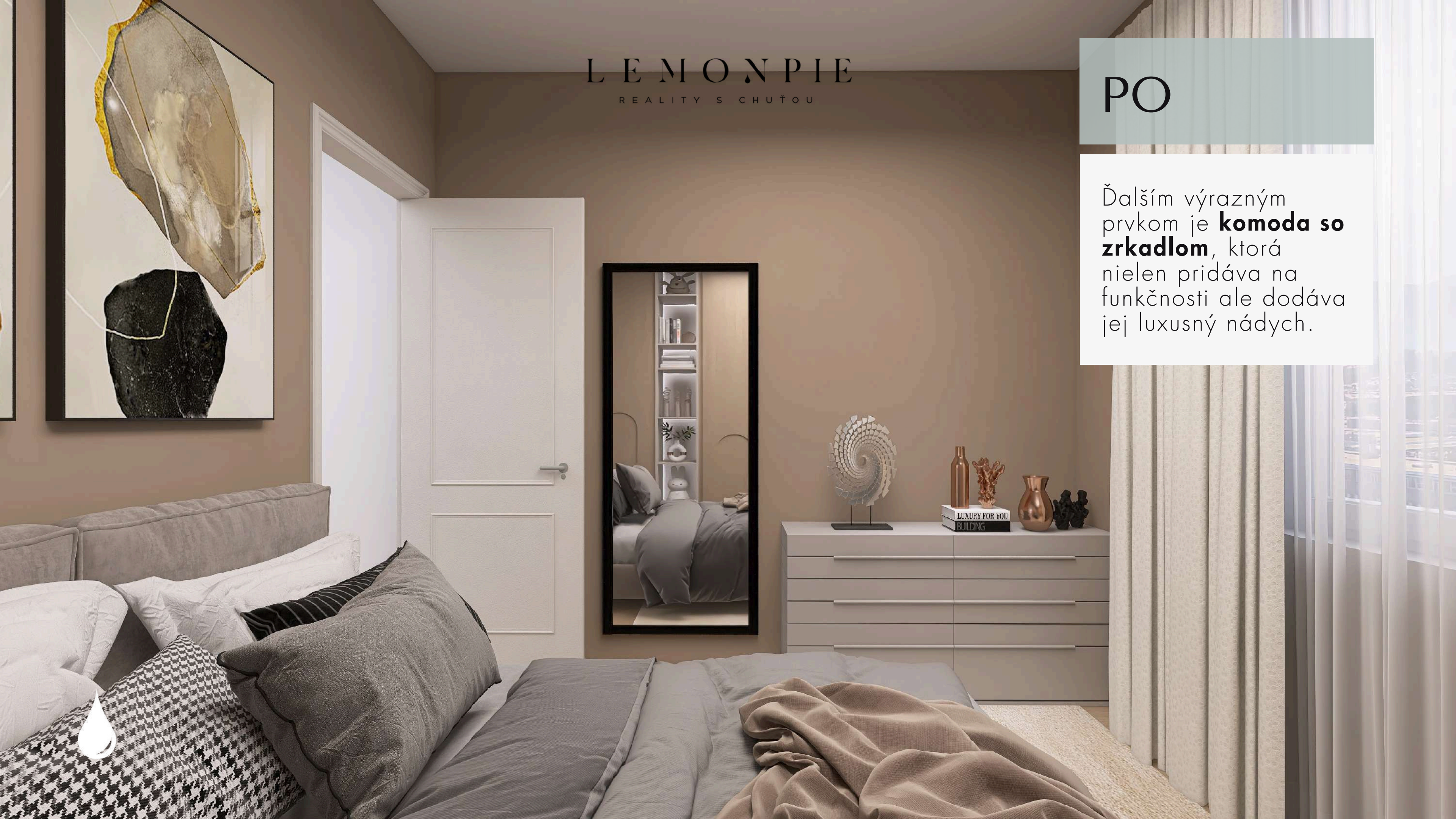
PRED



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

PO

Ďalším výrazným prvkom je **komoda so zrkadlom**, ktorá nielen pridáva na funkčnosti ale dodáva jej luxusný nádych.



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

PRED



PO

Po celej jednej stene sa nachádza veľká **šatníková zostava**, ktorá ponúka dostatok úložného priestoru pre oblečenie a osobné veci, pričom je praktická aj esteticky príťažlivá.



PRED

Stredná izba (8,1 m²)
je taktiež využívaná
ako spálňa, kde na
stene sú rovnako
tapety a podlaha je
novšie linoleum.



PO

Študentská izba je navrhnutá pre študenta a nesie moderný sivozelený dizajn, ktorý vytvára vyváženú atmosféru vhodnú na štúdium aj relax.



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

PRED



Kombinácia svetlosivej farby so zelenými doplnkami **pôsobí sviežo** a harmonicky. Nábytok je prakticky rozmiestnený - posteľ, skriňa, pracovný stôl umiestnený pri okne. Celkový dizajn izby ponúka funkčnosť a štýl.



PRED

Ďalšia izba (9,54 m²)

sa aktuálne využíva ako spálňa, na stene sú tapety a na podlahe je pôvodné linoleum.



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

PO

Táto izba je navrhnutá ako **detská izba**, určená pre dieťa alebo študenta a nesie sa v jemných modrých tónoch, ktoré pôsobia upokojujúco a podporujú sústredenie.



PRED



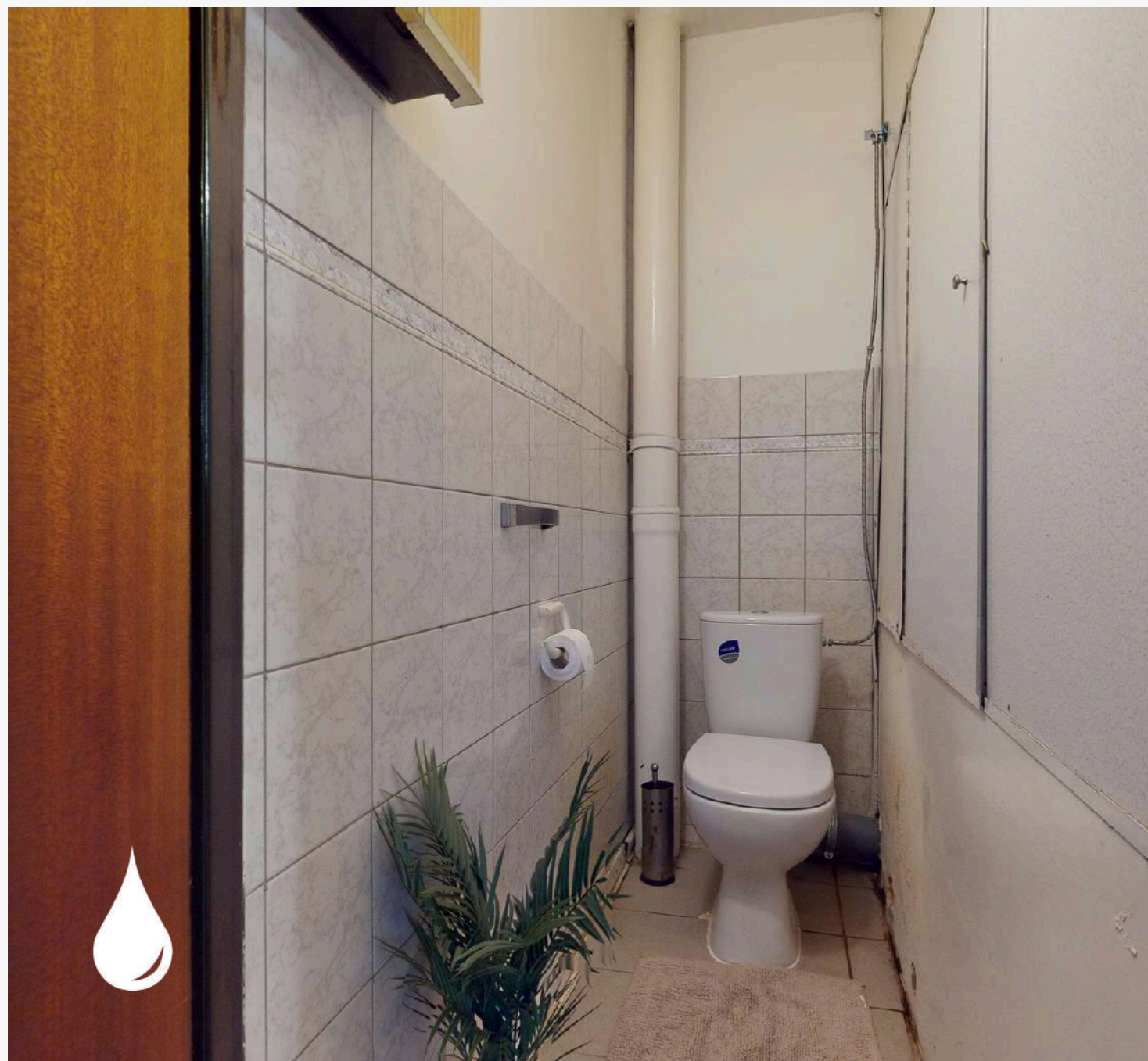
LEMONPIE

REALITY S CHUŤOU



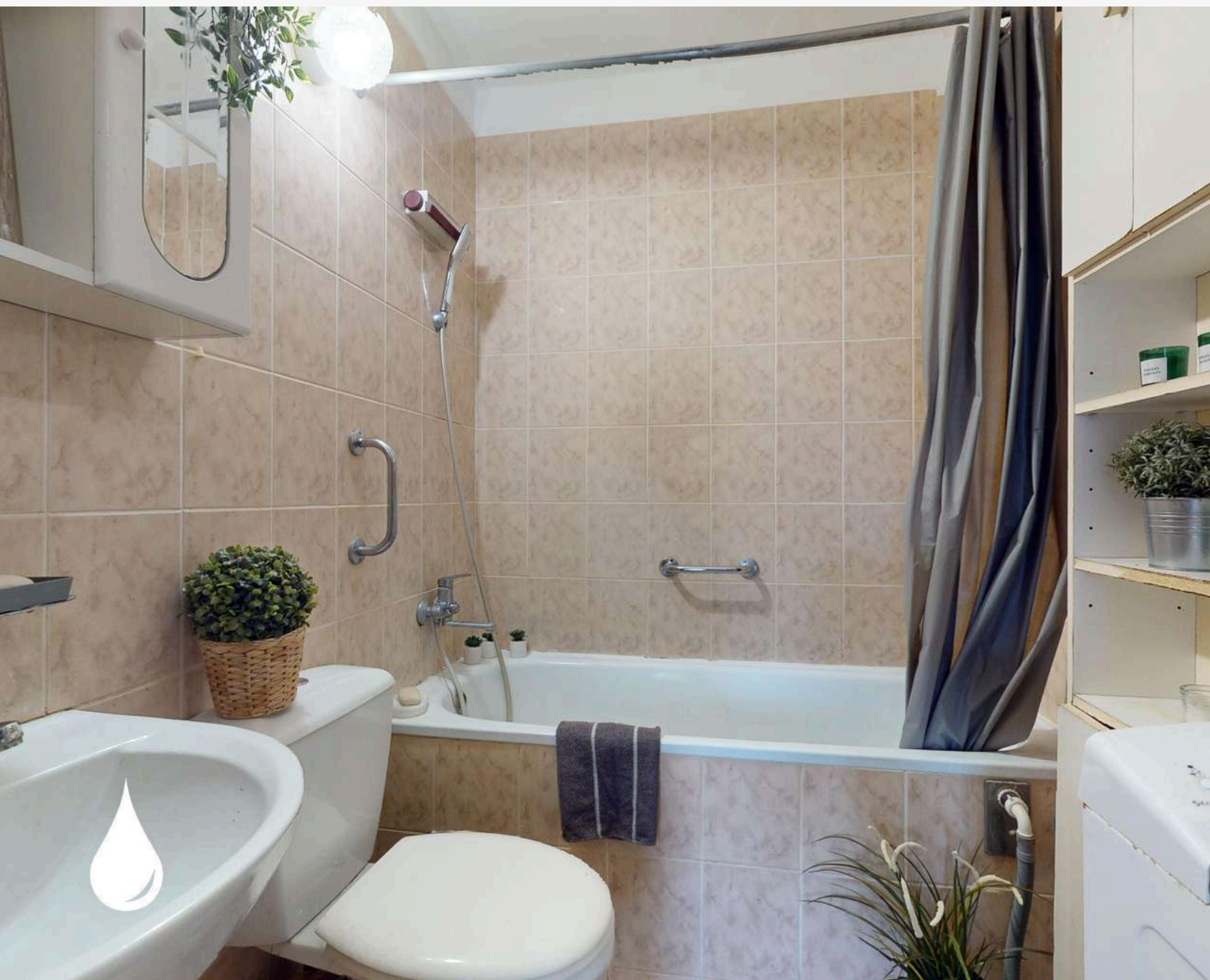
PO

Nábytok je premyslene navrhnutý tak, **aby maximálne využil dostupný priestor.**



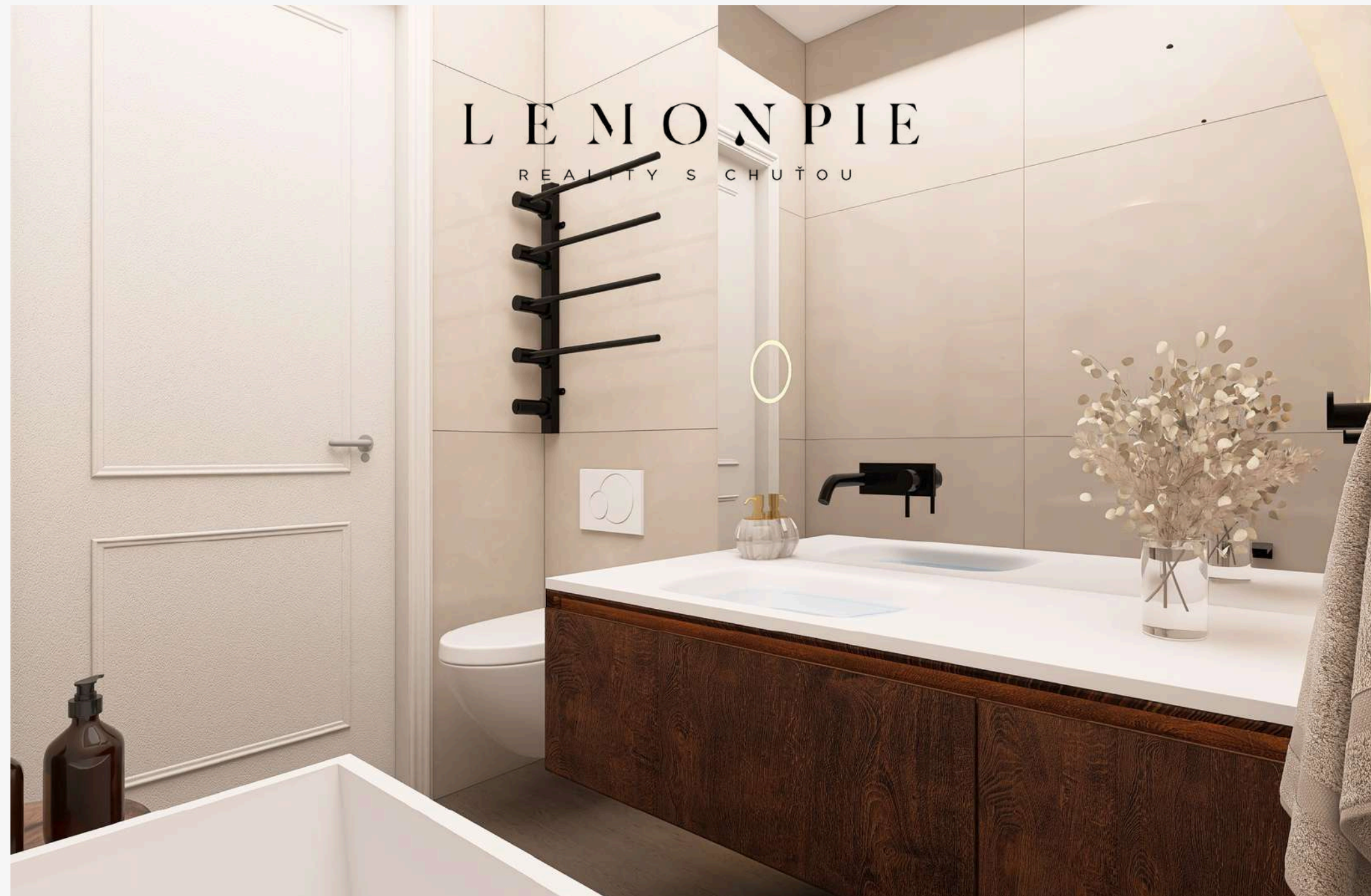
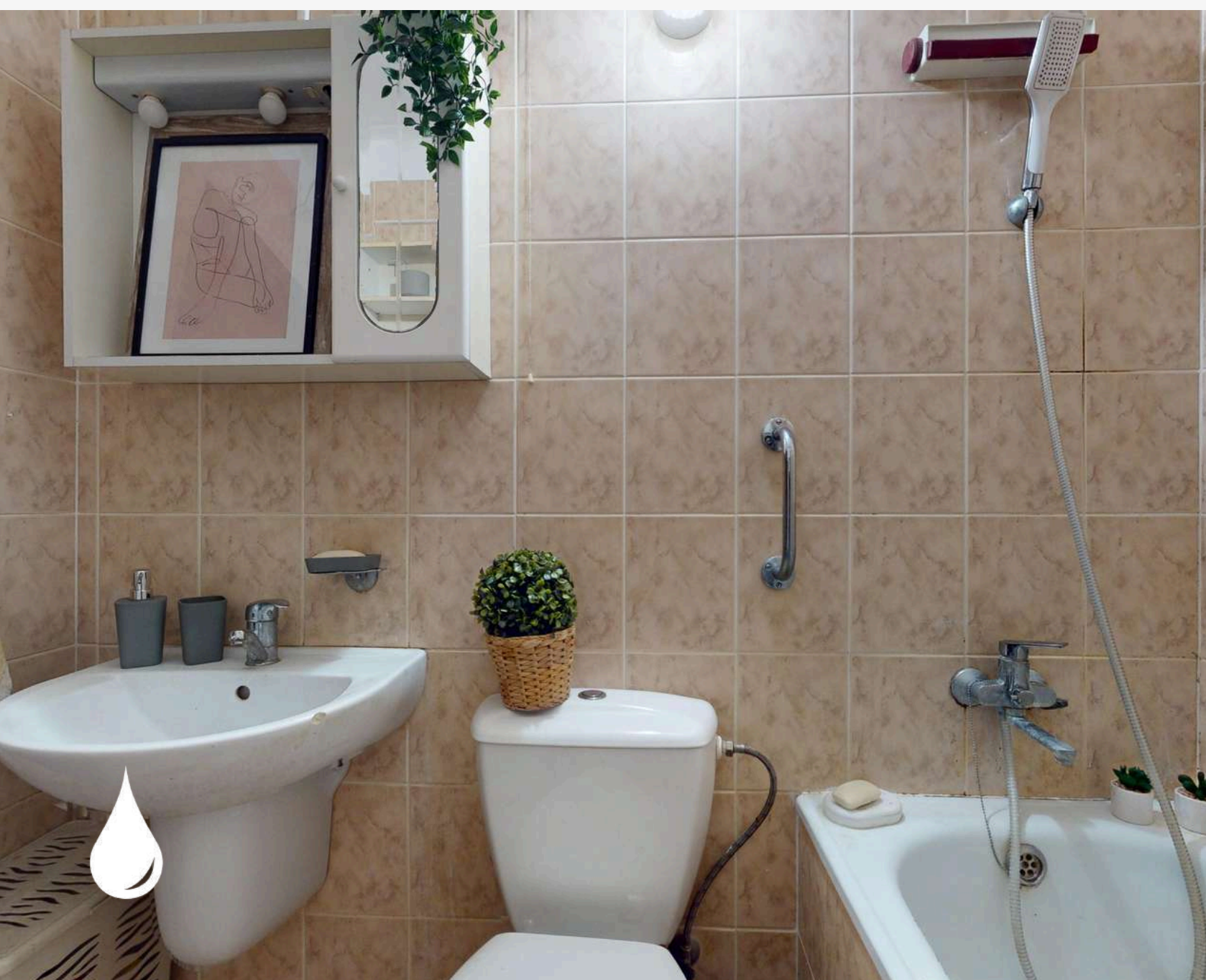
SAMOSTATNÉ WC

Samostatné WC po rekonštrukcii prinesie množstvo výhod, predovšetkým vďaka použitiu svetlých obkladov a dlažby, ktoré opticky zväčšia priestor a dodajú mu moderný a čistý vzhľad. **Inštalácia Geberitu** prinesie praktické a estetické výhody.



KÚPEĽŇA S WC

Rekonštrukcia kúpeľne prinesie **moderný a štýlový vzhľad** vďaka kombinácii svetlých obkladov a dlažby s prvkami dreva, čiernymi kúpeľňovými doplnkami a čiernou sanitou.



ELEGANCIA A SVIEŽOSŤ

Táto kontrastná kombinácia prinesie **elegantný a súčasný dizajn**, ktorý je nielen esteticky príťažlivý, ale aj funkčný.

PRED

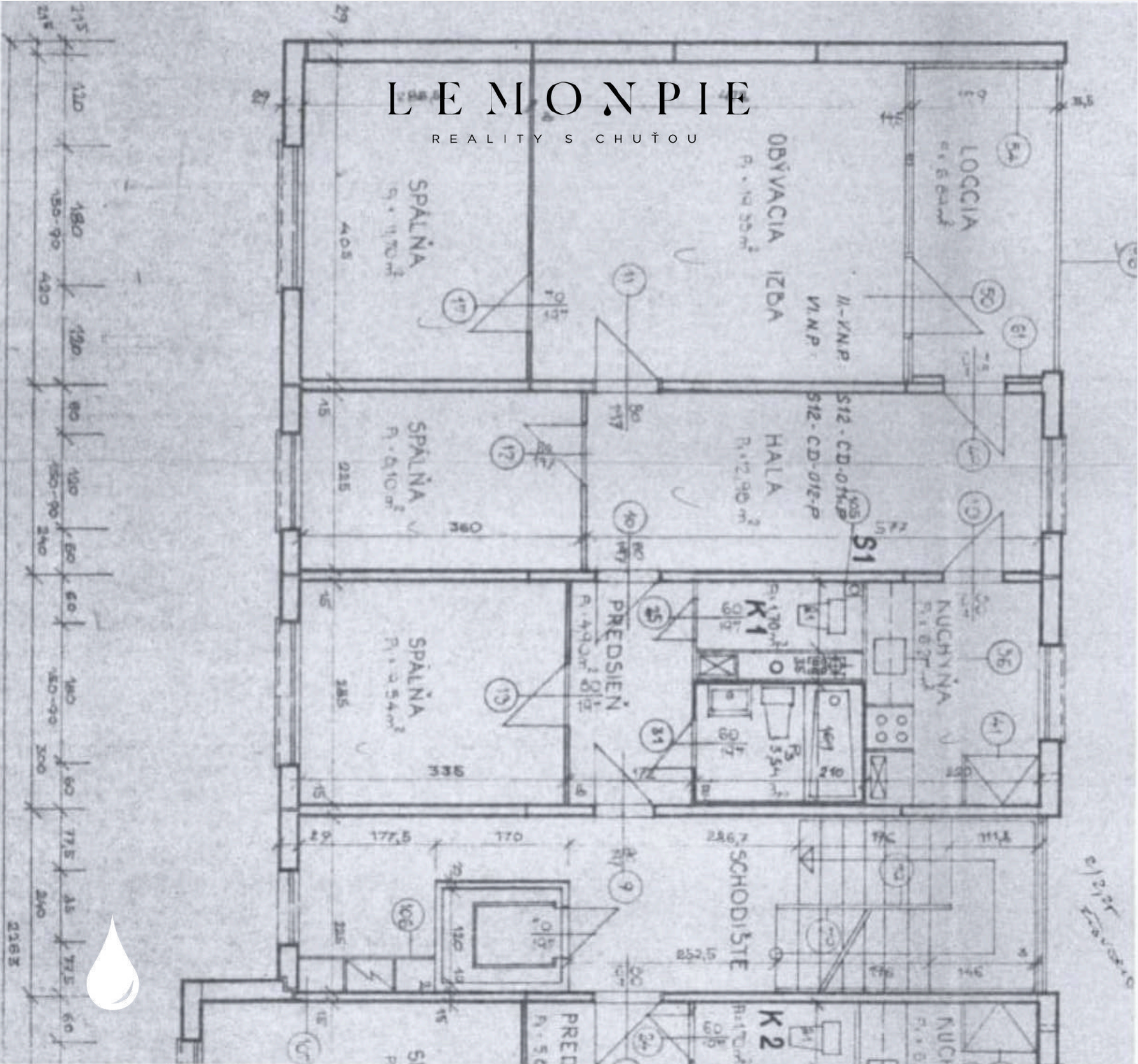


LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

PO

Prítomnosť **druhého WC v kúpeľni** ponúka komfort a pohodlie domácnosti, najmä počas rušných rán alebo návštev.





PÔDORYS

PODMIENKY PREDAJA

4,5 IZBOVÝ BYT SARATOVSKÁ, BA DÚBRÁVKA

Cena 206 400 €

Celková plocha bytu: 78m² byt + 6,9m² loggia

Cena zahŕňa kompletný realitný a právny servis.

Byt je voľný ihneď.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

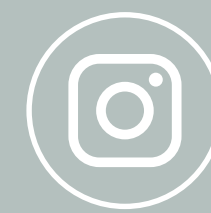


POZRITE SI VIRTUÁLNU PREHLIADKU



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 .

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU



SME NA TO DVE

homestaging

silný a moderný marketing

profesionálny predaj nehnuteľnosti

osobný prístup

+ 421 905 838 910, + 421 911 701 500

maria@lemonpie.sk, jana@lemonpie.sk

www.lemonpie.sk

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU