

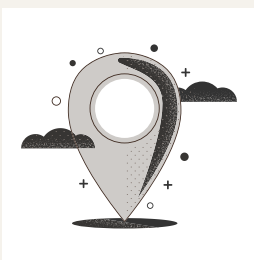
EXKLUZÍVNE NA PREDAJ

VZDUŠNÝ A SVETLÝ 3 IZBOVÝ BYT S TERASOU

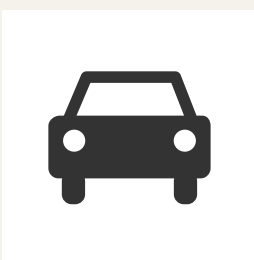
Kvačalova ulica, Bratislava - Nivy

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU





Bratislava II, mestská časť Ružinov - Nivy,
ul. Kvačalova
orientácia: terasa a spálňa - SV,
obývačka, pracovňa a detská izba - JZ



fungujúca parkovacia politika -
bezproblémové parkovanie pre obyvateľov
domu pred bytovým domom a v okolitých
uliciach
vynikajúca pešia aj dopravná dostupnosť
MHD (trolejbus / autobus) aj autom

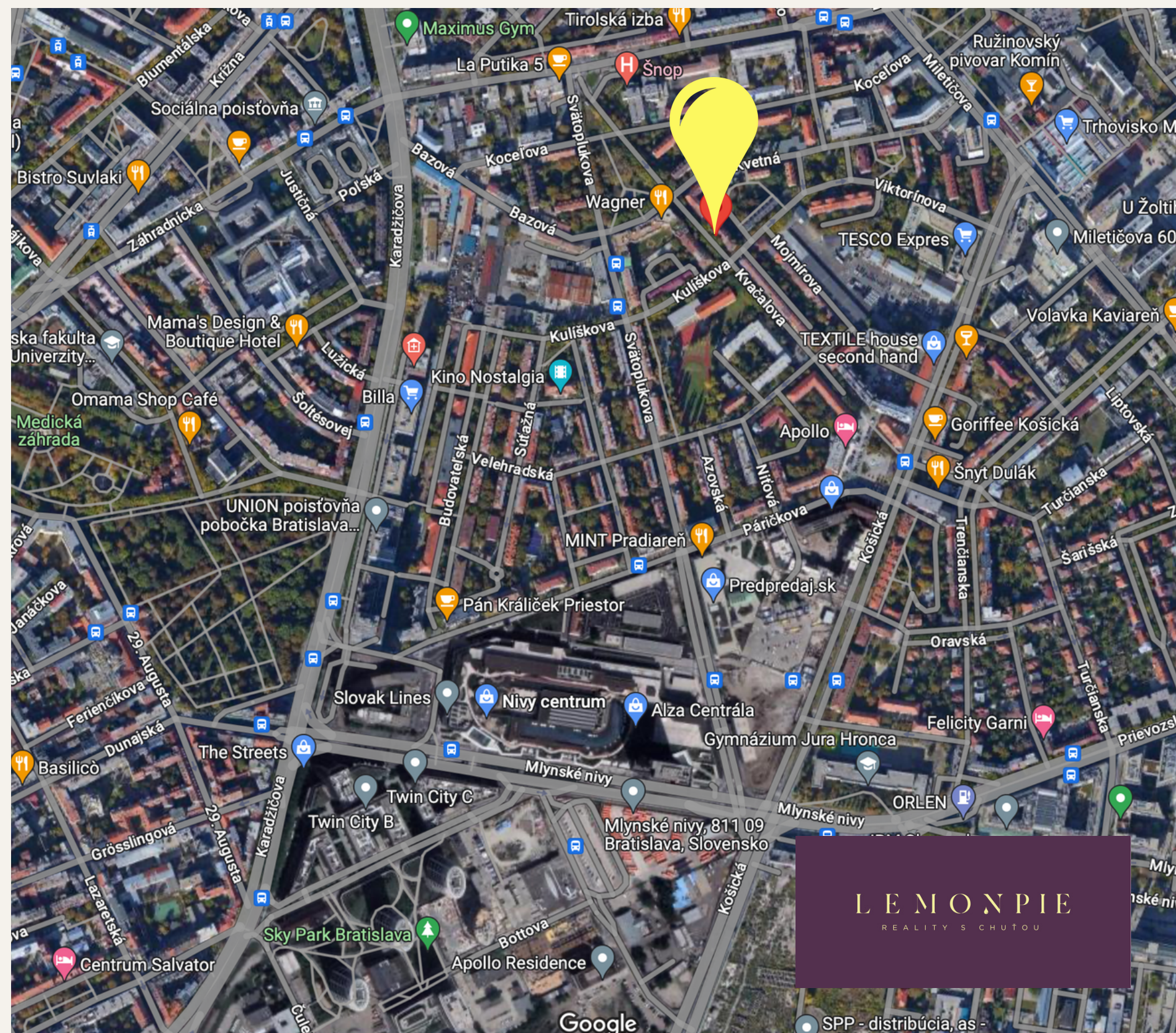


tehlový bytový dom s možnosťou dorobiť
výtah pri plánovanej obnove a rekonštrukcii
bytového domu
len 1 byt na tomto poschodí
celkovo iba 9 bytov
4. poschodie /4
celková plocha bytu: 117m² + terasa 22m² (+
plánovaná pivnica 2m² pri rekonštrukcii)



v susedstve budúceho downtownu Bratislavy
príjemný Kukorelliho park, zmrzlináreň či
vychýrená cukráreň a kaviareň Wagner
neďaleko Dulovo námestie s pravidelnými
Streetfood festivalmi
výborná občianska vybavenosť; neďaleko
domu – Tesco Expres, trhovisko Miletičova
v pešej dostupnosti nákupné centrum Nivy s
autobusovou stanicou.
v okolí niekoľko kvalitných škôl, materských
škôlok a 2 stredné školy

Špecifiká nehnuteľnosti





Bytový dom

Obnova a zateplenie bytového domu sú naplánované cca o rok. Dom má nové stupačky. Pri rekonštrukcii bytového domu sa môže dorobiť výtah, príp. zväčšiť či doplniť ďalšia terasa. Pivnice by mali byť dokončené cca o 6 mesiacov, k tomuto bytu prislúcha pivnica o veľkosti cca 2m².

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



Okolie bytového domu

Skvelá časť Ní, ktorá má svoj špecifický charakter; je to štvrť nízkopodlažných tehlových bytových domov s vnútroblokmi s detskými ihriskami, a ulíc, ktoré sú plné zelene.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

Nádherný veľký podkrovný

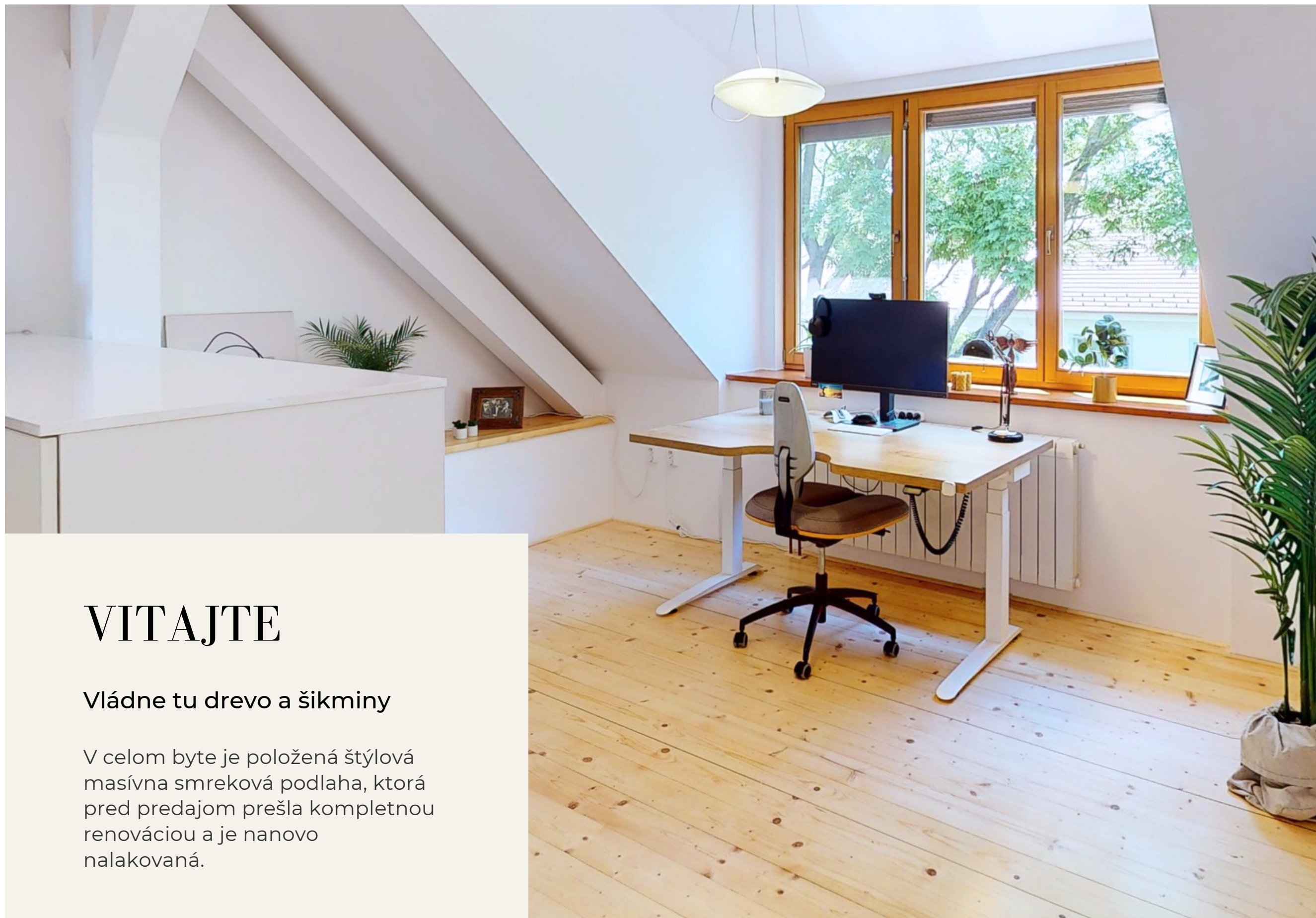
Rozmerovo veľkorysý 3 izbový byt (117 m²)

Byt je charakteristický vzdušnosťou, presvetlenosťou, výhľadmi do zelene, ale i príjemnou šikminou s dostatočnými výškami a drevenými trámami, ktoré sú skryté za sadrokartónom, a tak si nepýtajú všetku pozornosť, a vy iba tušíte, že tam sú.

Zaujímavosťou bytu sú aj rozličné výšky podlahy, ktoré mu dodávajú na pôvabe a pridávajú ďalšie možnosti sedenia na schodoch v obývačke či pracovni. Bytov, ako je tento, naozaj veľa nenájdete.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



VITAJTE

Vládne tu drevo a šikminy

V celom byte je položená štýlová masívna smreková podlaha, ktorá pred predajom prešla kompletnou renováciou a je nanovo nalakovaná.



Veľa svetla

Presvetlený priestor počas celého dňa

Všetky okná smerujúce na ulicu sú drevené s dvojsklom a exteriérovými žalúziami.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU



Vstup do bytu

Po vstupe do bytu cez bezpečnostné dvere Sherlock so zvukovou izoláciou sa ocitnete vo veľkorysom otvorenom priestore (takmer 70m²), ktorý aktuálne prepája pracovňu, obývačku, jedáleň a kuchyňu.

Nenápadné biele skrinky priestor oddeľujú od pracovne a zároveň ponúkajú ďalšie úložné možnosti, spolu so vstavanou skriňou ukrytou vo výklenku. Veľké voľne stojace zrkadlo je krásnym interiérovým doplnkom.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU





Pracovňa alebo ďalšia izba

Priamo oproti vstupným dverám je dnes pracovňa (16,5m²), ale v budúcnosti by sa, v prípade potreby, mohla po doplnení dvoch priečok stať plnohodnotnou treťou spálňou.

Dnes je tu veľký pracovný stôl s výhľadom na zeleň Kvačalovej ulice, knižnica a pod šikminou miesto na dekorácie či sedenie.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Obývacia izba

Otvorený
priestor plný
svetla

Priestor sa ďalej otvára smerom do obývacej izby (33,1m²), ktorá je opäť presvetlená trojdielnym oknom, v jej centre je nosný pilier, ktorý ju oddeluje od kuchyne a jedálne, a zároveň je na ňom zavesená TV a hifi technika.



Teplo domova

Plne funkčné krbové kachle poskytujú v zimných mesiacoch príjemné teplo a vytvárajú neskutočnú atmosféru.

Stenu na pomedzí kuchyne a obývačky majiteľ využil na zavesenie rebrín a ako miesto na cvičenie.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Obývacia izba
so svojimi 33,1m²
ponúka priestor
na veľkú
pohodlnú
dizajnovú
sedačku,
doplnenú
kobercom a
kvetmi.

Urobte
si to po
svojom

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU





Štýlový oddych

Velký otevřený prostor

Obývací izba vďaka otvorenému priestoru tvorí srdce bytu. Jej "posadením" pod úroveň kuchyne jednoznačne definuje jej účel, a tým je oddych, posedenie s rodinou a priateľmi a možnosť vytvoriť si tu galériu pre vaše umelecké diela.



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU



Kde sa varí pre celú rodinu

Kuchyňa je pre niekoho miesto pre spoločenské stretnutia, niekto ju chce mať oddelenú a "neviditeľnú". Táto kuchyňa dáva priestor obom variantám podľa jej dôležitosti pre obyvateľov bytu. Jej polohu oceníte aj pri stolovaní na terase.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU





Kuchyňa

Kuchyňa s
jedálňou (12m²)
sú prepojené a
zároveň oddelené
od obývacej izby.

Vyhraňuje ich
podlaha z
tmavomodrého
linolea, ktorá sa ľahko
udržiava.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Stolovanie

Spoločný čas strávený pri dobrom jedle

Aktuálny jedálenský stôl je pre 4 osoby, ale priestorovo sa sem zmestí aj väčší stôl pre aj šesť či osem osôb. Prípadne aj priestor v súčasnosti vyčlenený na cvičenie, vie poslúžiť ako elegantný jedálenský kútik.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU





Kuchynská linka

Kuchyňa je jednoduchá v drevenom dekore s tmavosivou pracovnou doskou a so zabudovanými spotrebičmi - veľká umývačka, indukčná varná doska a elektrická rúra, chladnička s mrazničkou.

Dopĺňa ju samostatná špajza (3,9m²) umiestnená za rohom, ktorá ukrýva veľký úložný priestor.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU





Terasa

Z kuchyne je výstup na terasu (22m²), ktorá sa ťahá pozdĺž takmer celej šírky bytu a existuje aj návrh na jej rozšírenie v prípade realizácie výstavby výtahu.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



Slnečná terasa

Časť terasy pri kuchyni je prekrytá lexanom a dá sa využívať aj pri menej priaznivom počasí.

Je prístupná aj zo spálne a je tu dosť priestoru na cvičenie, grilovanie, či opalovanie sa, pestovanie zeleniny, príp. aj na malý detský bazénik, alebo pieskovisko.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU





LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Výhled na zeleň

Jednoduché sedenie pri okrúhlym stolíku je ideálne na raňajky s krásnym výhľadom ponad zeleň a strechy okolitých domov a je tu príjemné ticho, keďže je terasa celá orientovaná do vnútrobloku.

Rodičovská
spálňa
(13,76m²) je
úžasný
oddychový
priestor
orientovaný
do vnútrobloku
s druhým
výstupom
na terasu.

Kvalitný
spánok

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU





LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



Štýlový nábytok

Krásna masívna dubová posteľ
doplnená čiernymi kovovými
nožičkami s masívnymi
dubovými nočnými stolíkmi
dominujú tejto spálni.

Priamo do kúpeľne

Pre väčší komfort zo spálne
vedú jedny posuvné dvere
priamo do veľkej kúpeľne.



LEMONPIE
REALITY S CHŮTOU





Kúpeľňa

Pozdĺžna kúpeľňa (11m²) je veľkorysý priestor, ktorému dominuje priestranné umývadlo v žulovom dekóre s dvoma skrinkami.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



Dostatok miesta

Kúpeľňa je vďaka svojej veľkosti a pôdorysu vzdušná a je dokonalým miestom na relax.



Denné svetlo

Kúpeľňa má vďaka strešnému oknu dostatok denného svetla.

Priestranná vaňa je skutočná špecialita. Je zapustená do podlahy pod jej úroveň. So sviečkami, fľašou sektu môžete zažívať výnimočné wellness chvíle aj doma.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



Druhá spálňa

Druhé dvere z kúpeľne vedú do chodby, z ktorej sa dostanete aj do ďalšej spálne, či ideálnej detskej izby (16,73m²).

Dva schodíky smerom k dverám opäť dodávajú izbe ďalší priestor na sedenie či hru.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



Detská izba

Posteľ ako bunker zabudovaný priamo pod šikminou je ako stvorený pre dieťa. V izbe tak ostáva dostatok miesta na hru či dodatočný úložný priestor. Šikovný architekt z tejto miestnosti urobí detský raj.

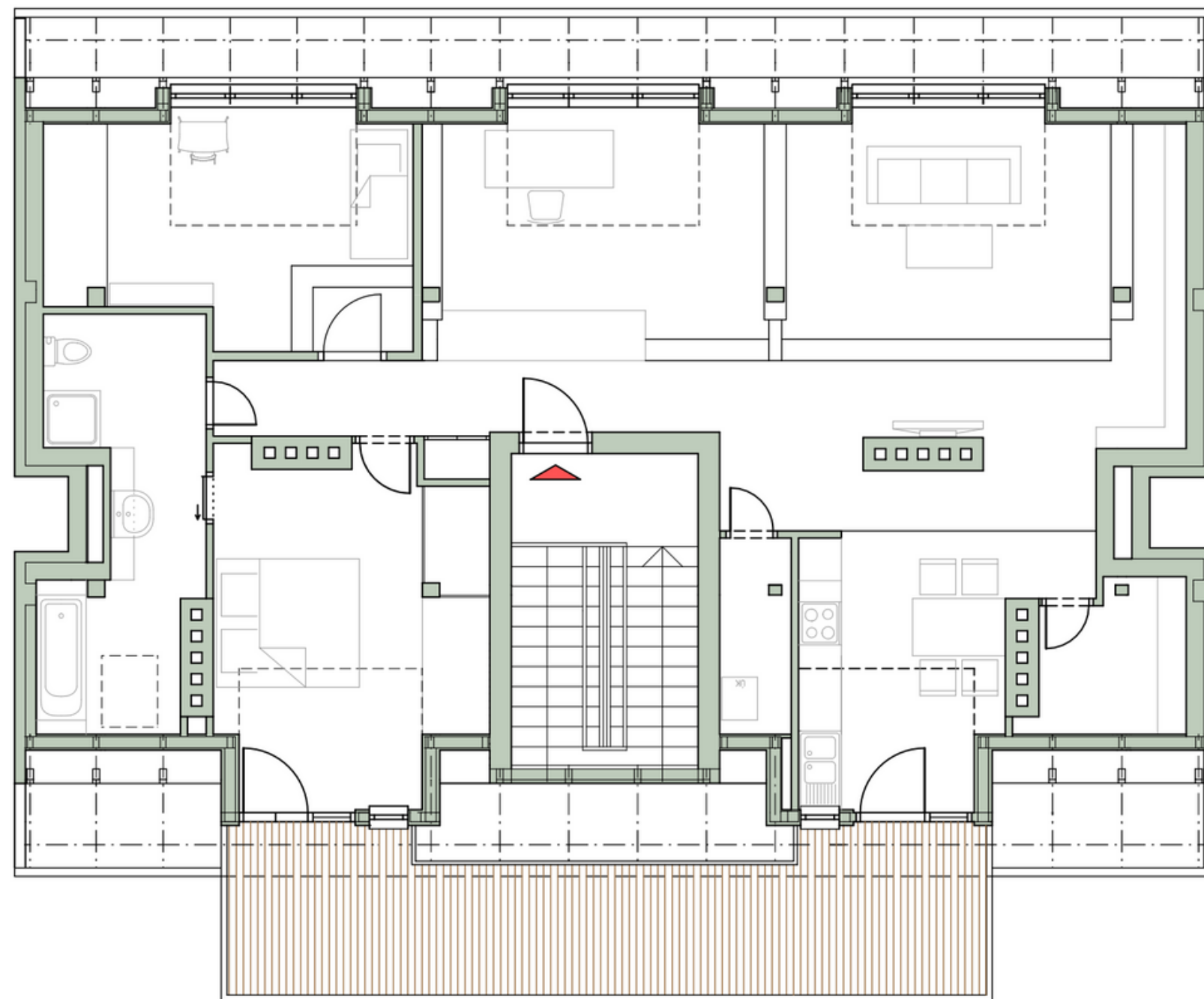
LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Výnimočný priestor

Miestnosť presvetľuje veľké trodielne okno, ktoré púšťa dostatok svetla na hru či štúdium a je pod ním priestor na pracovný stôl alebo aj dva.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



Pôdorys

Jediný
exkluzívny
podkrovný
byt s terasou
smerom do
vnútrobloku.

Pôdorys

Tento výnimočný podkrovný tehlový byt sa nachádza na 4. poschodí obytného domu v časti Nivy. Je to skvelý úlovok pre všetkých, ktorí chcú bývať štýlovo a v dobrej lokalite. Je hotový, nadčasový, čiastočne zariadený, v perfektnej lokalite centra mesta, ako stvorený pre aktívnych a estetiku vnímajúcich ľudí.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU





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.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



Podmienky predaja

KVAČALOVA UL, BRATISLAVA - NIVY

CENA 439 000 €

3 – izbový byt
celková plocha bytu: 117m² + terasa 22m²

Mesačné náklady na byt sú 295 € / 2 osoby.

Byt sa predáva čiastočne zariadený
vstavaným a kusovým nábytkom, vrátane
spotrebičov.

Cena zahŕňa kompletný realitný a právny
servis.

Byt je voľný ihneď!

SME NA TO DVE

homestaging
silný a moderný marketing
profesionálny predaj nehnuteľnosti
osobný prístup



Mária 0905 838 910
Jana 0911 701 500



maria@lemonpie.sk
jana@lemonpie.sk



www.lemonpie.sk



[instagram.com/lemonpiereality](https://www.instagram.com/lemonpiereality)



[facebook.com/lemonpiereality](https://www.facebook.com/lemonpiereality)



[linkedin.com/company/lemonpiereality](https://www.linkedin.com/company/lemonpiereality)

