

EXKLUZÍVNE NA PREDAJ

# 2 IZBOVÝ BYT V NOVOSTAVBE ZWIRN

KOŠICKÁ, BRATISLAVA - RUŽINOV

LEMONPIE  
REALITY S CHUTOU

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



# ZWIRN

Projekt ZWIRN I je spojením moderného a tradičného; premenil bývalý priemyselný areál na pulzujúcu bratislavskú štvrť s námestím, obchodmi a kaviarňami. Súčasťou je aj starostlivo zrekonštruovaná národná kultúrna pamiatka Pradiareň 1900.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU







# VNÚ TRO BLOK

Vnútroblok bol  
vytvorený podľa  
**konceptu dobrého  
dvora** ako ideálneho  
miesta na oddych,  
detské hry a  
budovanie priateľskej  
susedskej komunity.

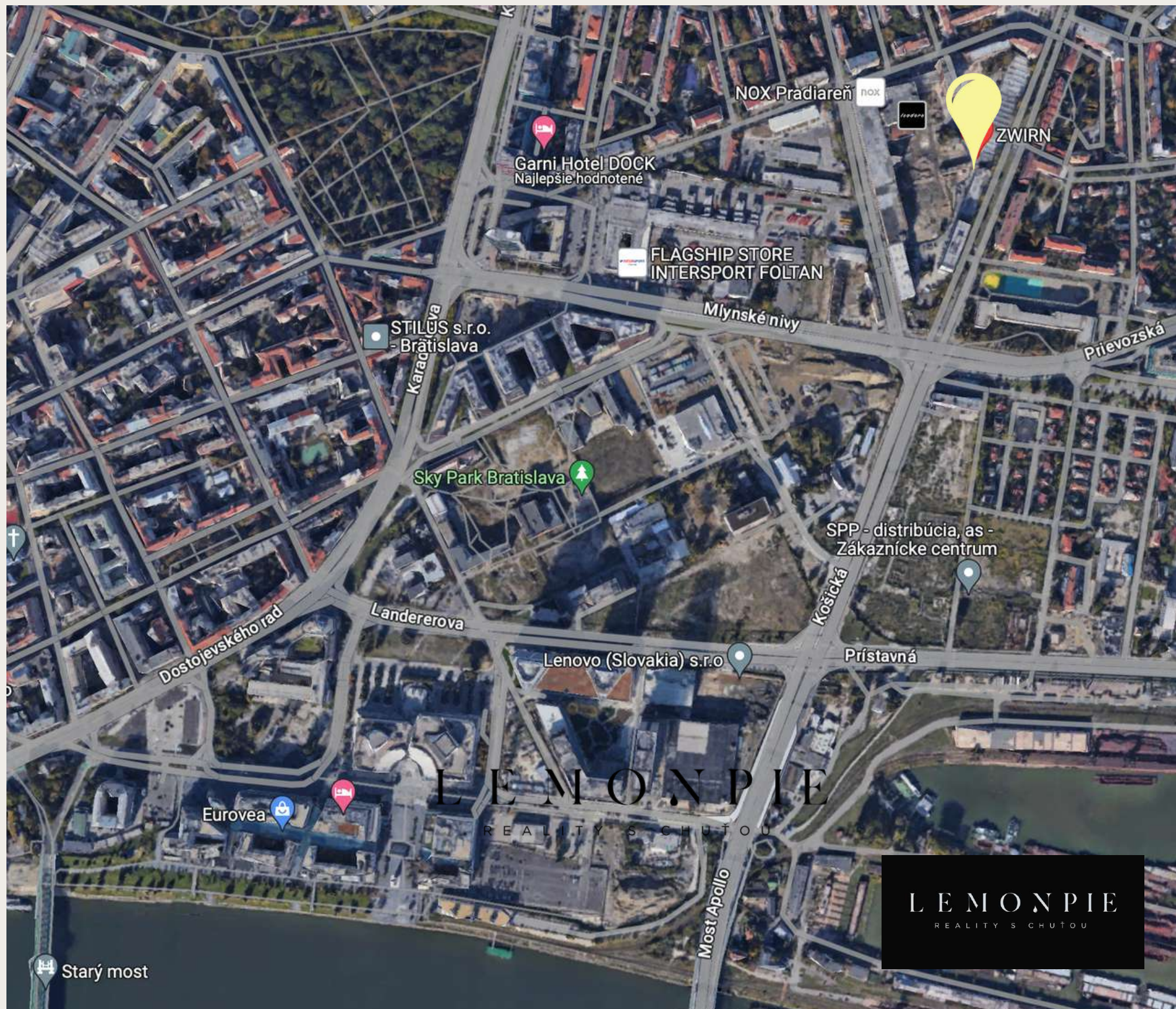
LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN



# VŠEOBECNÉ ZÁKLADNÉ ÚDAJE



## LOKALITA

Košická ulica, miestna časť Nivy, mestská časť Ružinov (Bratislava II)

orientácia: juhovýchod



## PARKOVANIE

vlastné parkovacie státie v podzemnej garáži

## POPIS NEHNUTEĽNOSTI

novostavba ZWIRN po kolaudácii 12/2023

2 izbový byt, celková plocha bytu: 53,92m<sup>2</sup>

+ loggia 9,63m<sup>2</sup> + pivnica 2,30m<sup>2</sup> + garážové státie

2. poschodie /7

dokončený v kvalitnom štandarde - vinylová podlaha, gresový obklad a dlažba v kúpeľni, bezpečnostné protipožiarne vstupné dvere, okná - hliníkový profil s izolačným 3-sklom, podlahové kúrenie, stropné chladenie, elektricky ovládané exteriérové žalúzie nezariadený



## MHD A DOSTUPNOSŤ AUTOM



vynikajúca dopravná dostupnosť, k bytu prislúcha garážové státie v podzemnej garáži domu, v bytovom dome je miesto na uskladnenie a umytie bicyklov a novovybudované cyklocesty sú priamo pred domom

## OKOLIE BYTOVÉHO DOMU

vnútroblok s detským ihriskom a posedením

komunitný život obyvateľov

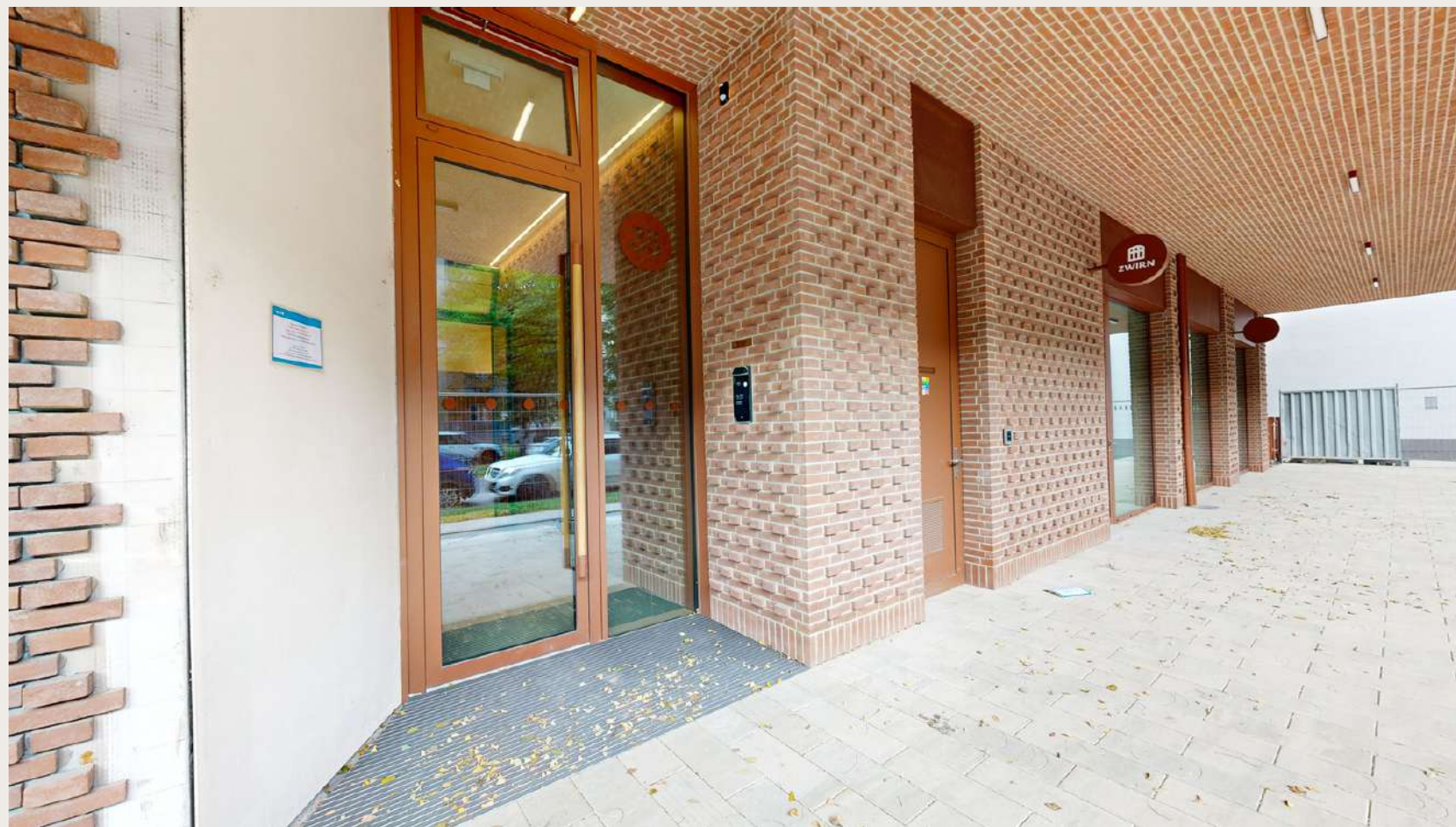
trh Miletičova a OC Nivy + autobusová stanica v pešej dostupnosti

neďaleko Dulovo námestie a Bratislavský Downtown v bezprostrednej blízkosti bytu cukrárne, kaviarne, vinárne a reštaurácie

kompletná občianska vybavenosť







Vstup do bytového domu a spoločné priestory, chodby, schodiská, výtahy, to všetko vám priam vyrazí dych. Je to skutočne elegantné, nadčasové a praktické a svojim obyvateľom ponúka luxusné bývanie v centre hlavného mesta.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# VSTUP DO BYTU

Po vstupe do bytu cez bezpečnostné  
požiarne dvere sa ocitneme v  
priestrannej predsieni (10,04m<sup>2</sup>).



# MIESTO NA VŠETKO

Zmestí sa tu na mieru vyrobená skriňa s vešiakovým systémom i odkladacím priestorom na topánky. Zároveň tu ostáva priestor na sedenie, zrkadlo, kvet či inú dekoráciu.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

ZWIRN

VIZUALIZÁCIA





# CHODBA

Z predsiene sa ďalej vstupuje do všetkých miestností bytu.

Na pravej strane chodby je kúpeľňa spojená s WC.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN

# ÚLOŽNÉ PRIESTO RY

Dizajn úložných priestorov je plne v rukách nového majiteľa a skrinky môžu lemovať celú ľavú stenu až po vstup do priestorov spálne.

VIZUALIZÁCIA

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# KÚPEĽŇA S WC

Kúpeľňa (6,58m<sup>2</sup>) je vybavená vaňou Kaldewei a batériou zn. Grohe, umývadlom zn. Laufen Pro s bielou úložnou skrinkou.

ZWIRN

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN

# TOALETA

Kúpeľňa je ďalej vybavená závesným WC a systémom Geberit a vedľa WC je priestor na umiestnenie práčky a sušičky.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# NADČA SOVÁ

Nadčasový a elegantný svetlý sivobéžový obklad i dlažba poskytujú neutrálny a príjemný základ, a na vás už ostane dozariadiť si kúpeľňu zrkadlom a dodať jej charakter pár dekoráciami. Táto kúpeľňa sa vám nezunuje ani po rokoch.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN

# CHODBA GALÉRIA

Spojovacia chodba vedie do centrálnej časti bytu, a síce obývačky s kuchyňou.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN

# CHODBA GALÉRIA

Dá sa využiť ako galéria obrazov  
či rodinných fotografií.

VIZUALIZÁCIA

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN

# SRDCE BYTU

Chodbou sa z predsiene dostaneme do spoločného priestoru obývacej izby (25,69m<sup>2</sup>), jedálne a kuchyne, pričom kuchyňa (9,17m<sup>2</sup>) je umiestnená na pravej strane a obývacia časť (16,52m<sup>2</sup>) pri francúzskych oknách.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU





ZWIRN

# CENTRUM DIANIA

Celý priestor sa dá zariadiť farebne a  
materiálovo ako jeden celok.

VIZUALIZÁCIA

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN

# KDE SA ŽIJE

Obdĺžnikový tvar miestnosti vám dáva možnosť prakticky rozdeliť priestor na jednotlivé funkčné zóny.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN

# DENNÁ ČASŤ

Vstup do dennej časti bytu cez prepojavacu chodbu opticky oddeľuje pravú a ľavú stranu miestnosti a tým funkčne rozdeľuje miestnosť na kuchyňu a obývaciu časť.

VIZUALIZÁCIA

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN

# OBÝVACIA ČASŤ

Obývacia časť izby je príjemne presvetlená veľkým francúzskym oknom.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

VIZUALIZÁCIA



ZWIRN

# OBÝVAČKA

Dá sa krásne a jednoducho zariadiť na mieru vyrobeným nábytkom korešpondujúcim s kuchynskou linkou a ostatným nábytkom v byte. K tomu pohodlná svetlá sedačka, výrazné kresielko na čítanie, minimalistická skrinka pod TV a závesné TV, malý konferenčný stolík a bývanie je hotové.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

VIZUALIZÁCIA



# KUCHYŇA

Kuchynská časť je situovaná napravo a je pripravená pre nového majiteľa, zariadiť si ju podľa vlastných predstáv. Ja tu predpríprava na všetko, na čo si spomeniete, vrátane odsávania pár do komína.

ZWIRN

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN

# KDE SA VARÍ

Kuchyňa zariadená do tvaru písmena L poskytuje dostatok priestoru na prípravu jedla a varenie.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

VIZUALIZÁCIA



# SPOLU ANIE

Kuchyňa a obývacia časť sú dômyselne prepojené a zároveň môžu jedna aj druhá časť fungovať takmer samostatne bez vzájomného vizuálneho rušenia sa.

ZWIRN

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# JEDÁLEŇ

V strede miestnosti je priestor na jedálenský stôl pre 4 osoby, príp. aj rozkladací, či okrúhly stolík pre viac osôb.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

ZWIRN

VIZUALIZÁCIA



# SPÁLNĀ

Chodba ďalej pokračuje k spálni (11,61m<sup>2</sup>), ktorá má praktický, takmer štvorcový pôdorys, veľké francúzske okná a výstup na loggiu.



ZWIRN

# KDE SA SPÍ

Izba len čaká na dozariadenie podľa vkusu nového majiteľa. Napríklad vstavanou skriňou v svetlom dekore ideálne doplnenom tónmi, ktoré dominujú celej stavbe, ako je škoricová či tehlová.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

VIZUALIZÁCIA



# MIESTO NA POSTEĽ

Jej štvorcový pôdorys, rozumné umiestnenie dverí a ponechanie priestoru na úložné priestory sú skvelým začiatkom na funkčné dozariadenie.



ZWIRN

# POHODLIE

Je tu dostatok miesta na manželskú  
postel' s nočnými stolíkmi.

VIZUALIZÁCIA

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN

# VEĽA SVETLA

Spálňa má veľké francúzske  
okná a výstup na loggiu.

**LEMONPIE**  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN

# ÚTULNE

Závesy podľa preferencií majiteľa vedia miestnosť zútulniť a prispieť k príjemnej akustike v spálni.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

VIZUALIZÁCIA



ZWIRN

# LOGGIA

Loggia (9,63m<sup>2</sup>) sa ťahá pozdĺž celej šírky bytu a jej veľkosť, ako aj dva východy umožňujú rozdeliť si ju kľudne aj na dve príjemné zóny, jednu na relax, druhú na posedenie s priateľmi.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



ZWIRN

# SLNEČNÁ

Celý byt je orientovaný na juhovýchod, na terase je teda množstvo dopoludňajšieho slniečka a je ideálna na pestovanie byliniek či okrasných kvetov, ktoré zároveň vytvoria na loggii pocit súkromia a oddelia ju od diania na ulici. Praktický úložný priestor na loggii je už zabudovaný v bočnej stene.

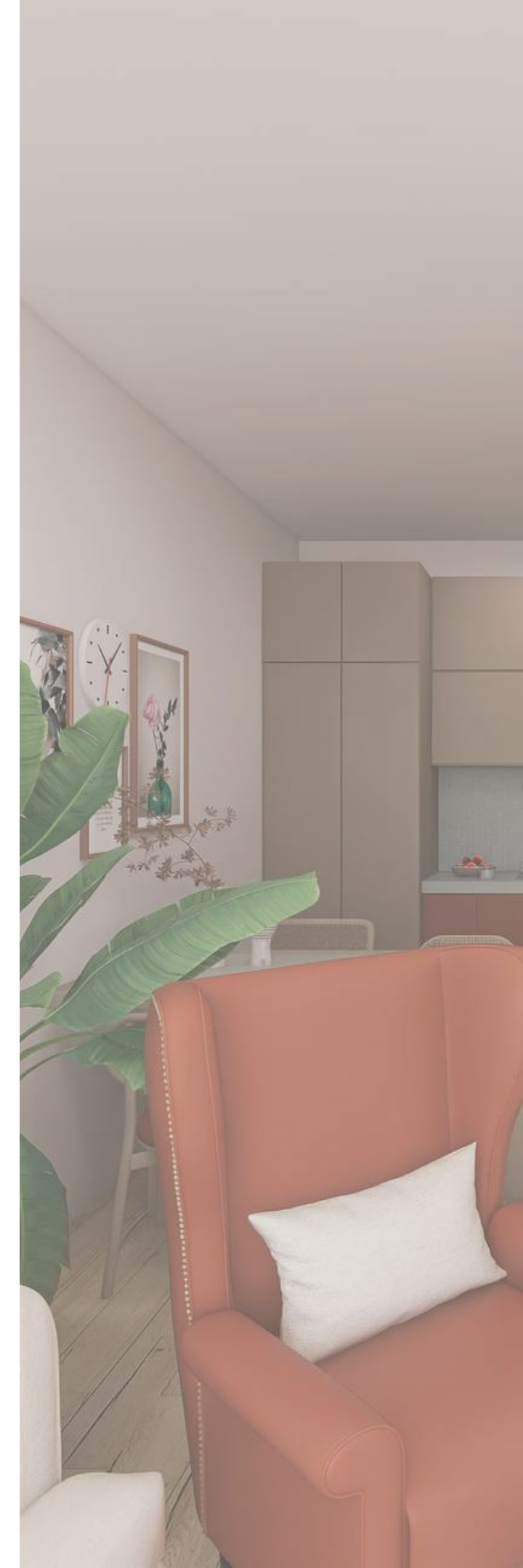
LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# PÔDO RYS

Byt so svojimi takmer  
54 m<sup>2</sup> a 10m<sup>2</sup>  
loggiou ponúkajú  
novému majiteľovi  
dostatok súkromia a  
zároveň aj priestoru  
pre spoločné  
stretnutia s rodinou  
či priateľmi.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU







# 3D PÔDORYS

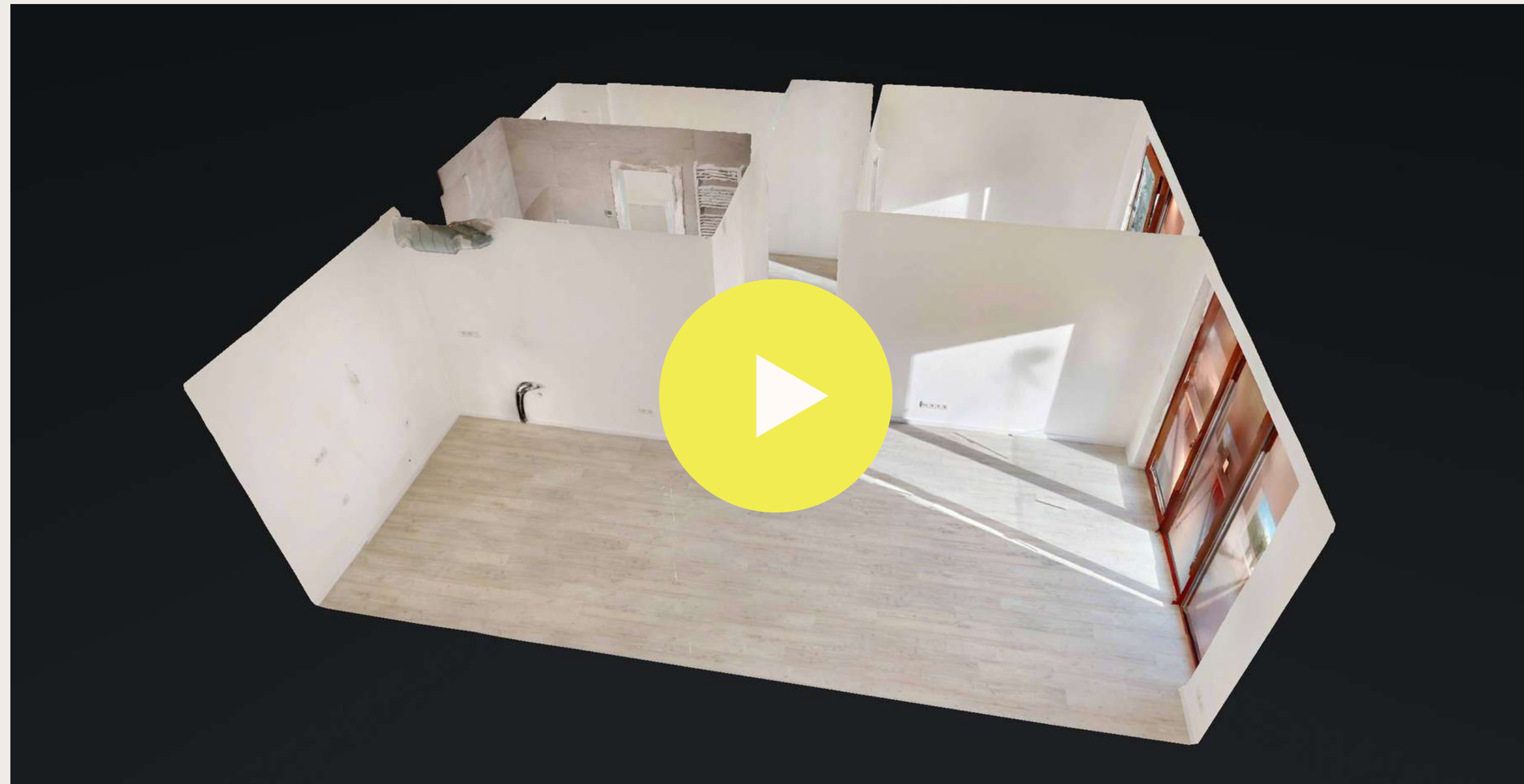
## ROZMERY MIESTNOSTÍ

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Chodba .....       | 10,04m <sup>2</sup> |
| Kúpeľňa.....       | 6,58m <sup>2</sup>  |
| Obývacia izba..... | 16,52m <sup>2</sup> |
| Kuchyňa.....       | 9,17m <sup>2</sup>  |
| Spálňa.....        | 11,61m <sup>2</sup> |
| Loggia.....        | 9,63m <sup>2</sup>  |
| Pivnica.....       | 2,30m <sup>2</sup>  |





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

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# PODMIENKY PREDAJA

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

2IZB BYT NOVOSTAVBA ZWIRN  
KOŠICKÁ UL. BRATISLAVA

**Cena 333 000 €**

**plus garážové státie v podzemnej garáži 35 000 €**

Celková plocha bytu: 53,92m<sup>2</sup> + loggia 9,63m<sup>2</sup> + pivnica 2,30m<sup>2</sup>

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**



**INSTAGRAM A FACEBOOK**

<https://www.instagram.com/lemonpiereality/>  
<https://www.facebook.com/lemonpiereality/>



**MOBIL**

Mária 0905 838 910  
Jana 0911 701 500



**EMAIL**

maria@lemonpie.sk  
jana@lemonpie.sk



**WEB**

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