



„Hľadáte bývanie, kde niet priestoru pre kompromisy?“ 4-izbový penthouse s terasami, krbom, garážovým státím a absolútnym súkromím na Kramároch

599 000 €



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Bratislava III
Obec:	Bratislava-Nové Mesto
Ulica:	Uhrová
Druh:	Byty
Typ bytu:	4-izbový byt
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Výťah:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Rok kolaudácie:	2007
Priechodná izba:	áno	Pozícia:	posledné poschodie
Úžitková plocha:	152 m ²	Poschodie:	5
Zastavaná plocha:	268 m ²	Celková plocha:	268 m ²
Podlahová plocha:	152 m ²	Počet balkónov:	2
Stav:	čiastočne prerobený	Počet terás:	1
Počet izieb:	4	Počet garáží:	1
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Plocha garáže:	20 m ²
Balkón:	áno	Pivnica plocha:	4 m ²
Terasa:	áno	Počet pivníc:	1
Garáž:	áno	Vykurovanie - podlahové:	áno
Pivnica:	áno		

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Táto nehnuteľnosť je ideálnou voľbou pre klienta, ktorý nechce robiť kompromisy ... hľadá priestor, výnimočnosť a bývanie na úrovni.

Realitná kancelária Xpert Reality ponúka na predaj jedinečný 4-izbový byt v prestížnej a

vyhľadávanej časti Bratislavy – Kramáre, na Uhrovej ulici. Byt je situovaný na najvyššom 5. poschodí bytového domu s výťahom. Ide o jediný byt na danom podlaží bez priameho suseda, čo poskytuje nadštandardnú mieru súkromia, ticha a komfortu.

Dispozícia, výmery a atmosféra bytu prirodzene evokujú penthouse bývanie ... no nie je to len o metroch štvorcových, ale o pocite domova, súkromia a výnimočnosti.

Byt s podlahovou plochou takmer 152 m² dopĺňajú aj vonkajšie plochy ako terasa a balkóny o výmere necelých 116 m² ... terasa je plnohodnotným exteriérovým priestorom ... nehnuteľnosť je orientovaná na všetky svetové strany, čo zaručuje jedinečné denné svetlo a meniace sa atmosféry počas celého dňa ... každá denná doba tak ponúka inú svetelnú atmosféru, výhľady a možnosti oddychu ... od rannej kávy pri východe slnka až po večerné posedenia pri západe slnka ...

• • • popis nehnuteľnosti • • •

Byt je riešený premyslene a funkčne, s dôrazom na oddelenie dennej a nočnej časti.

Dominantou tejto nehnuteľnosti je denná časť, ktorú tvorí veľký otvorený priestor s krbom pozostávajúci z kuchynskej časti, jedálne a obýpacej časti s východom na terasy. Krb na drevo, dodáva bytu jedinečný charakter, teplo a výnimočnú atmosféru. Otvorená dispozícia vytvára ideálne prostredie pre rodinný život aj spoločenské stretnutia. Veľkoplošné presklenia zabezpečujú celodenné presvetlenie interiéru a vytvárajú plynulé prepojenie medzi interiérom a exteriérom.

Nočnú časť tvoria 3 izby .. spálňa a dve študentské izby, z ktorých jedna má výstup na terasu a druhá na balkón ... dve kúpeľne s toaletami, chodba s úložným priestorom.

V byte je podlahové kúrenie, vlastný plynový kotol, zásobník na ohrev teplej vody, klimatizácia, vonkajšie el. hliníkové žalúzie (západna strana bytu).

Byt sa predáva kompletne zariadený, pripravený na okamžité nasťahovanie.

• • • dispozícia a vybavenie bytu • • •

Vstupná hala poskytuje dostatok úložného priestoru a komfortné privítanie. Už pri vstupe je cítiť vzdušnosť bytu a prirodzené svetlo.

Obývacia izba s kuchyňou a jedálňou

Centrálna časť bytu je riešená ako veľkorysý otvorený priestor, ktorý spája obývaciu izbu, kuchyňu a jedáleň. V obýpacej časti dominuje krb na drevo, ktorý vytvára príjemnú atmosféru a zároveň slúži ako výrazný architektonický prvok. Z tejto časti je priame prepojenie na terasy, čím sa interiér prirodzene rozširuje o exteriér.

Spálňa bola v minulosti rozdelená na dve plnohodnotné izby oddelené stenou a dverami, čím teda vznikla štvrtá izba – prechodná, z pôvodne 3 izbového bytu. Jej súčasťou je priamy vstup do kúpeľne s toaletou, čo zvyšuje praktickosť aj pohodlie každodenného bývania.

Ďalšia z izieb má taktiež priamy vstup do tej istej kúpeľne, čím vzniká praktické riešenie vhodné napríklad pre rodinu s deťmi alebo ako kombinácia spálne a pracovne. Tieto izby, z ktorých jedna je samostatná a druhá priechodná sú vhodné ako detské izby, pracovňa, hostovská izba alebo kombinácia podľa potrieb nového majiteľa. Každá izba má dostatok denného svetla a taktiež priamy vstup na terasu a balkón.

Byt disponuje dvomi kúpeľňami s toaletami, čo výrazne zvyšuje komfort bývania. Jedna kúpeľňa je

riešená s vaňou, sprchovým kútom, toaletou a druhá so sprchovým kútom a toaletou.

• • • **bytový dom** • • •

Byt sa nachádza v tehlovom bytovom dome z roku 2007... pred pár rokmi bola postupne menená dlažba na terasách a balkónoch, čo prispelo nielen k estetike, ale aj k funkčnosti vonkajších plôch. V roku 2024 prebehla rekonštrukcia strechy, čím sa ešte viac zvýšila technická kvalita domu.

Spoločné priestory sú čisté a udržiavané, s dôrazom na poriadok a bezpečnosť. Bytový dom je vybavený kamerovým systémom a vstupom na čip, čo zabezpečuje vyššiu mieru súkromia a kontroly vstupu.

V dome býva slušná a stabilná komunita obyvateľov, čo podčiarkuje pokojný charakter bývania a celkovú príjemnú atmosféru domu.

• • • **parkovanie a príslušenstvo k bytu** • • •

- garážové státie o výmere cca 20 m², vhodné aj pre väčšie vozidlo alebo motorku
- pivnica o výmere 4 m² umiestnená na medziposchodí
- možnosť prenájmu ďalšieho parkovacieho miesta

• • • **lokalita** • • •

Kramáre patria dlhodobo medzi najstabilnejšie a najreprezentatívnejšie rezidenčné lokality Bratislavy. Kombinujú pokojné prostredie plné zelene, výbornú občiansku vybavenosť, blízkosť centra mesta a rýchle napojenie na hlavné dopravné ťahy. Lokalita je obľúbená najmä u klientov, ktorí vyhľadávajú súkromie, ticho a nadštandardné bývanie s dlhodobou hodnotou.

Cena ponúkanej nehnuteľnosti: 599.000 eur

Uvedená cena zahŕňa aj províziu pre realitnú kanceláriu, vrátane všetkých poplatkov spojených s bezpečným a bezproblémovým prevodom nehnuteľnosti na nového majiteľa.

© **fotografie a texty sú autorským dielom a majetkom realitnej kancelárie Xpert Reality**

Naša realitná kancelária Xpert Reality je licencovanou realitnou kanceláriou NARKS (Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska) a riadi sa jej etickým kódexom.

•**SLUŽBY**•

Zabezpečíme Vám kompletný prevod nehnuteľnosti, vrátane zmluvnej dokumentácie vypracovanej naším interným právnikom, bezpečný spôsob úhrady v prípade hotovosti či už notárskou úschovou alebo vinkuláciou, zápis do katastra nehnuteľností a taktiež protokolárne odovzdanie nehnuteľnosti spojené aj s prepisom u všetkých dodávateľov energií.

•**FINANCOVANIE**•

Kúpu je možné financovať aj z hypotekárneho úveru, s ktorého vybavením Vás prevedú naši interní špecialisti, ktorí sú registrovanými finančnými sprostredkovateľmi v NBS. Zabezpečíme Vám bezplatné vybavenie hypotekárneho úveru a taktiež poistenia nehnuteľnosti či úveru.

Kontakt:

Petra Remžíková

0905 769 748

remzikova@xpertreality.sk

www.xpertreality.sk



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :

Telefón :

E-mail:

Petra Remžíková

+421905769748

remzikova@xpertreality.sk

