



## =PREDANÉ=Štýlový 3-izbový byt s vysokými stropmi v centre Starého Mesta - ideálny na bývanie či Airbnb



|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Kraj:            | Bratislavský kraj      |
| Okres:           | Bratislava I           |
| Obec:            | Bratislava-Staré Mesto |
| Druh:            | Byty                   |
| Typ bytu:        | 3-izbový byt           |
| Typ:             | Predaj                 |
| Úžitková plocha: |                        |

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

|                   |                      |                                    |                      |
|-------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Status:           | aktívne              | Typ výbavy:                        | kompletne vybavený   |
| Vlastníctvo:      | osobné               | Rok poslednej rekonštrukcie:       | 2025                 |
| Úžitková plocha:  | 91.87 m <sup>2</sup> | Počet poschodí od prízemia vyššie: | 2                    |
| Zastavaná plocha: | 91.87 m <sup>2</sup> | Pozícia:                           | vyššie poschodie     |
| Stav:             | úplne prerobení      | Poschodie:                         | 1                    |
| Počet izieb:      | 3                    | Celková plocha:                    | 91.87 m <sup>2</sup> |
| Typ budovy:       | tehla                | Orientácia:                        | Severozápad          |

### POPIS NEHNUTELNOSTI

Realitná kancelária PORTO REAL GROUP Vám ponúka na predaj elegantný a priestranný 3-izbový byt po kompletnej a vkusnej rekonštrukcii, situovaný v tehlovom bytovom dome s nízkym počtom bytových/nebytových jednotiek vo vyhľadávanej a lukratívnej časti Bratislava - Staré Mesto.

Byt sa nachádza na 1. poschodí (nie prízemie), pričom pod ním sa nachádzajú vykurované priestory, čo zabezpečuje tepelný komfort počas celého roka. Disponuje výmerou 91,87 m<sup>2</sup> a vysokými stropmi až 3,2 m, ktoré priestoru dodávajú vzdušnosť a staromestský charakter.

Nehnutelnosť prešla postupnou rekonštrukciou. Pri posledných úpravách boli okrem iného kompletne vymalované steny, vymenené podlahy a osadená nová kuchynská linka na mieru vrátane vstavaných spotrebičov.

Dispozične byt ponúka tri priestranné, neprechodné izby, samostatnú kuchyňu s jedáľenským kútom,

kúpeľňu s vaňou, samostatné WC a vstupnú chodbu. Predáva sa zariadený, vrátane nábytku aj elektrospotrebičov. Vstupné dvere sú bezpečnostné značky Sherlock.

O vykurovanie a ohrev vody sa stará kondenzačný plynový kotol Protherm s pravidelným servisom. Vďaka hrubým stenám a možnosti efektívne regulovať spotrebu energií sú mesačné náklady veľmi nízke.

Aj napriek tomu, že sa byt nachádza v samotnom centre mesta, len pár krokov od električkovej trate, je interiér prekvapivo tichý a pokojný, čo z neho robí ideálne miesto na bývanie či ubytovanie.

Dispozícia bytu umožňuje rôzne úpravy, vrátane možnosti rozdelenia na dve samostatné bytové jednotky - čím sa zvyšuje jeho investičný potenciál.

Bytový dom je dobre udržiavaný a prechádza postupnou obnovou, čo prispieva k dlhodobej hodnote nehnuteľnosti a komfortu bývania.

Výborná poloha priamo v historickom centre Bratislavy zabezpečuje pešiu dostupnosť ku všetkým dôležitým mestským bodom - pamiatkam, parkom, obchodom, reštauráciám, školám, univerzitám, zdravotníckym zariadeniam aj MHD.

Vďaka týmto benefitom je byt vhodný nielen na kvalitné a pohodlné mestské bývanie, ale aj ako zaujímavá a výhodná investícia s potenciálom rastu hodnoty - vrátane možnosti krátkodobého prenájmu cez platformy ako Airbnb či Booking.

## BYT

3-izbový byt

úžitková plocha 91,87 m<sup>2</sup> + podiel na spoločnej klenbovej pivnici pod domom

## DISPOZÍCIA

- chodba (13,09 m<sup>2</sup>)
- kuchyňa (15,45 m<sup>2</sup>)
- neprechodná izba (25,37m<sup>2</sup>)
- neprechodná izba (19,45 m<sup>2</sup>)
- neprechodná izba (12,83 m<sup>2</sup>)
- kúpeľňa s vaňou (4,92 m<sup>2</sup>)
- samostatná toaleta

## VÝHODY

- absolútne lukratívna lokalita historického centra
- pekný zrekonštruovaný priestranný byt k dispozícii hneď
- dostatok prirodzeného svetla
- vysoký investičný potenciál
- vysoký dopyt po krátkodobých prenájmoch
- nízke mesačné náklady
- bezkonkurenčná občianska vybavenosť a väčšina záujmových bodov v bezprostrednej blízkosti
- nezameniteľná lokalita so širokými možnosťami voľnočasových aktivít

## LOKALITA

Staré Mesto je historické a administratívne centrum hlavného mesta. Patrí medzi najprestížnejšie a najžiadanejšie lokality na bývanie, podnikanie aj kultúrne vyžitie. Prechádza neustálou revitalizáciou a modernizáciou, pričom si stále zachováva historický charakter. Poskytuje veľmi vysokú a kvalitnú občiansku vybavenosť. Lokalita je charakteristická aj rozmanitou skladbou stavieb - od historických a meštianskych domov až po luxusné nové rezidenčné projekty ako Zuckermandel, Blumentál, Eurovea, River Park, ako aj najnovší projekt Vydrica. Jednoznačným benefitom, okrem pešej dostupnosti všade, je aj jednoduché dopravné spojenie do všetkých častí mesta. Samotný bytový dom má zastávky MHD na rôzne smery hneď pri dome, čo je zárukou rýchleho a komfortného cestovania do všetkých častí Bratislavy. Staré Mesto je známe množstvom vyhľadávaných reštaurácií, kaviarní a barov, ktoré majú

svoju nezameniteľnú atmosféru v hocijakom ročnom období. Nachádzajú sa tu aj významné vzdelávacie inštitúcie, gymnáziá, univerzity, ale aj nemocnice, polikliniky a súkromné kliniky. V pešej dostupnosti je aj Bratislavský hrad, Dóm sv. Martina, Michalská brána, Hlavné námestie, múzeá a galérie, ako aj Slovenské národné divadlo. Za zeleňou a oddychom si môžete vyjsť do Medickej záhrady, Prezidentskej záhrady, alebo na nábrežie Dunaja, ktoré je obľúbeným miestom na prechádzky, cyklistiku a posedenia.

Rada Vás privítam na obhliadke

Kontakt: Xénia Szakálová, RSc. - certifikovaný maklér a realitný konzultant

Mobil: 0903 203 424

Info o cene v RK

K dispozícii máme aj nový znalecký posudok, ktorý je na vyššiu sumu ako je predajná cena. V prípade potreby ho vieme poskytnúť do banky za účelom schválenia HÚ.

Naša realitná kancelária poskytuje kompletný právny a poradenský servis, zabezpečenie znalca, prípravu zmlúv a dokladov na katastrálny úrad, úhradu notárskych poplatkov a poplatkov na kataster, služby finančného poradcu.

Upozornenie: text a fotografie použité v tomto inzeráte podliehajú ochrane podľa autorského práva a nesmú byť kopírované, rozmnožované a šírené v celku alebo po častiach bez predchádzajúceho písomného súhlasu zadávateľa inzerátu.





REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :

**Xénia Szakálová, RSc.**

Telefón :

**0903 203 424**

E-mail:

**[xenia.szakalova@portoreal.sk](mailto:xenia.szakalova@portoreal.sk)**

