

## REZERVOVANÝ Výnimočný tehlový 4-izbový byt, Šancová, 141m<sup>2</sup>



444 000 €

Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Bratislava III
Obec:	Bratislava-Nové Mesto
Ulica:	Šancová 98
Druh:	Byty
Typ bytu:	4-izbový byt
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Výťah:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Rok poslednej rekonštrukcie:	2016
Úžitková plocha:	147 m <sup>2</sup>	Rok kolaudácie:	1933
Podlahová plocha:	147 m <sup>2</sup>	Počet poschodí od prízemia vyššie:	6
Skladová plocha:	1.2 m <sup>2</sup>	Pozícia:	vyššie poschodie
Stav:	úplne prerobený	Poschodie:	3
Počet izieb:	4	Celková plocha:	147 m <sup>2</sup>
Energetický certifikát:	B	Plocha balkóna:	3.7 m <sup>2</sup>
Typ budovy:	tehla	Počet balkónov:	1
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Plocha loggia:	2.8 m <sup>2</sup>
Balkón:	áno	Počet logií:	1
Loggia:	áno	Pivnica plocha:	17 m <sup>2</sup>
Pivnica:	áno	Počet pivníc:	1
Špajza:	áno	Vykurovanie - lokálne:	áno

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

#### REZERVOVANÝ

Butterfly reality ponúka na predaj nadštandardný, slnečný a charakterom jedinečný tehlový 4-izbový byt na Šancovej ulici pri Račianskom mýte s výmerou 123m<sup>2</sup> + 2x loggia (3,7m<sup>2</sup> a 2,8m<sup>2</sup>) + 11m<sup>2</sup> pivnica.

**Byt ponúka vzácnu kombináciu pulzujúceho mestského života a oddychu vďaka zelenému vnútrobloku. Tri samostatné izby sú orientované do južnej strany s tichým vnútroblokom, čo z nich robí ideálne miesto pre nerušený spánok a prácu.**

**Strategická poloha pri Račianskom mýte zabezpečuje MHD spojenie do všetkých častí mesta a o pohodlné parkovanie sa postará rezidenčný systém priamo pred domom.**

#### **CHARAKTERISTIKA:**

- Nadštandardná výmera: byt 123m<sup>2</sup> + 2x loggia (3,7m<sup>2</sup> a 2,8m<sup>2</sup>) + samostatná pivnica 11m<sup>2</sup>
- Poschodie 3/6 s maličkým výťahom
- Veľká obývačko-kuchyňa (40m<sup>2</sup>)
- Veľká kúpeľňa s wc, bidetom, vaňou, sprchovým kútom a loggiou (8,4m<sup>2</sup>)
- Praktická komora (1,2m<sup>2</sup>)
- Druhé wc s umývadlom
- Vysoké stropy a veľké izby
- Stropná ventilácia so vzduchovodmi na výmenu vonkajšieho vzduchu s ovládaním
- Zasklenené loggie
- Drevené okná s vonkajšími žalúziami
- Vlastné plynové kúrenie kotlom Junker
- Dva samostatné vchody do bytu
- Kvalitná kompletná rekonštrukcia (2002) zahŕňajúca všetky rozvody, odpad, okná aj kúrenie
- Nízke mesačné náklady 168 Eur (správca 128 Eur, plyn 25 Eur, elektrina 15 Eur)
- Kompletne zrekonštruovaný a zateplený tehlový bytový dom z roku 1933

#### **DISPOZÍCIA BYTU:**

- Denná časť: Vstupná hala, hostovská toaleta, loggia, špajza, priestranná obývací izba prepojená s kuchyňou.
- Nočná časť: Tri nepriechodné izby a veľká kúpeľňa (wc, vaňa, sprchový kút, bidet) so vstupom na loggiu.

#### **VÝHODY:**

- Vzdušnosť a charakter: Veľká rozloha, vysoké stropy (3,7m) v kombinácii s tehlovou konštrukciou vytvárajú nezameniteľnú atmosféru mestského domu.
- Flexibilita dispozície: Byt vznikol spojením dvoch 2-izbových bytov a má dva samostatné vchody, čo umožňuje vytvoriť napr. oddelenú kanceláriu či apartmán pre hostí.
- Kúrenie a chladenie: Vlastný plynový kotol Junkers a klimatizácia.
- Ticho a svetlo: Nočná časť s tromi izbami a kúpeľňou je orientovaná na juh do pokojného dvora.
- Energetická hospodárnosť: Bytový dom disponuje energetickým certifikátom kategórie B.
- Kompletná rekonštrukcia: Dom aj byt sú kvalitne zrekonštruované.
- Pohodoví susedia.

#### **LOKALITA:**

- Všetko dôležité je na dosah ruky, od škôl, škôlok, ihrísk, parkov, lekární, potravín, až po OC Centráľ, Hlavnú stanicu, tržnicu a reštaurácie.
- Výborná dopravná dostupnosť (električky, autobusy, trolejbusy) na všetky smery robí z tejto adresy jeden z najpraktickejších bodov na mape Bratislavy.
- 3D prehliadka: <https://tour.giraffe360.com/sancova-98-bratislava/>

**Cena bytu je 444 000 Eur vrátane provízie a kompletného realitného a právneho servisu. K dispozícii sú Vám zdarma aj naši hypotekárni špecialisti.**

**Zaujala Vás táto ponuka alebo chcete prediť svoju nehnuteľnosť čo najvýhodnejšie? Neváhajte ma kontaktovať:**

**Ing. Radoslav Danek**  
**+421 908 111 797**  
**radoslav.danek@butterfly-reality.sk**  
**www.butterfly-reality.sk**

**© COPYRIGHT Butterfly-reality, s.r.o.: Obrázky a texty sú autorským dielom a majetkom realitnej kancelárie Butterfly-reality, s.r.o.**



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :  
Telefón :  
E-mail:

**Ing. Radoslav Danek**  
**+421 908 111 797**  
**radoslav.danek@butterfly-**  
**reality.sk**

