

**EXKLUZÍVNE NA PREDAJ**

# **SVETLÝ A TICHÝ 3 IZBOVÝ BYT**

SKVELÁ LOKALITA S PARKOVANÍM VO VNÚTROBLOKU,  
ZARIADENÝ A S JEDINEČNOU DISPOZÍCIOU



**KRÍŽNA, BRATISLAVA - STARÉ MESTO**



**LEMONPIE**  
REALITY S CHUŤOU



## PRE KOHO?

# Byt je ideálny pre rodinu s deťmi

### NÁZOR MAKLÉRKY:

“Tento byt je výnimočný nielen svojou polohou v tichej časti Krížnej ulice v Starom Meste, ale aj dispozíciou, ktorá umožňuje byt prerobiť viac menej bez obmedzení (nemá ani jednu nosnú stenu, všetko je riešené prekladmi). Vďaka orientácii na dve svetové strany a dvom balkónom z kuchyne a obývačky si užijete ranné aj popoludňajšie slnko. Má krásne 2,82m vysoké stropy, kvalitné zrepasované drevené stromčekové parkety, priestrannú vstupnú halu, samostatnú kúpeľňu a WC a rozmery izieb sú skutočne veľkorysé. Žiadaná adresa a jedinečnosť priestoru robia túto ponuku atraktívnou.”



# ŠPECIFIKÁ NEHNUTEL'NOSTI



Bratislava I, mestská časť Staré Mesto

ul. Krížna

orientácia: kuchyňa, spálňa a menší balkón na SV  
obývačka, druhá spálňa a väčší balkón na JZ



bezproblémové rezidenčné parkovanie vo vnútrobloku  
skvelá dopravná dostupnosť MHD či autom  
prechod na dve strany - Krížnu aj autom a na  
Záhradnícku ulicu pre chodcov



tehlový bytový dom s vnútroblokom = tichý byt  
zateplený, nový výťah, vymenené vstupné dvere a  
stupačky

2 byty na poschodí

5. poschodie /6

96,79 m<sup>2</sup> + balkón 2,13 m<sup>2</sup> + balkón 2,17 m<sup>2</sup> + pivnica 3m<sup>2</sup>



park na rohu na námestí M. Benku

do centra mesta je to 10 min peši

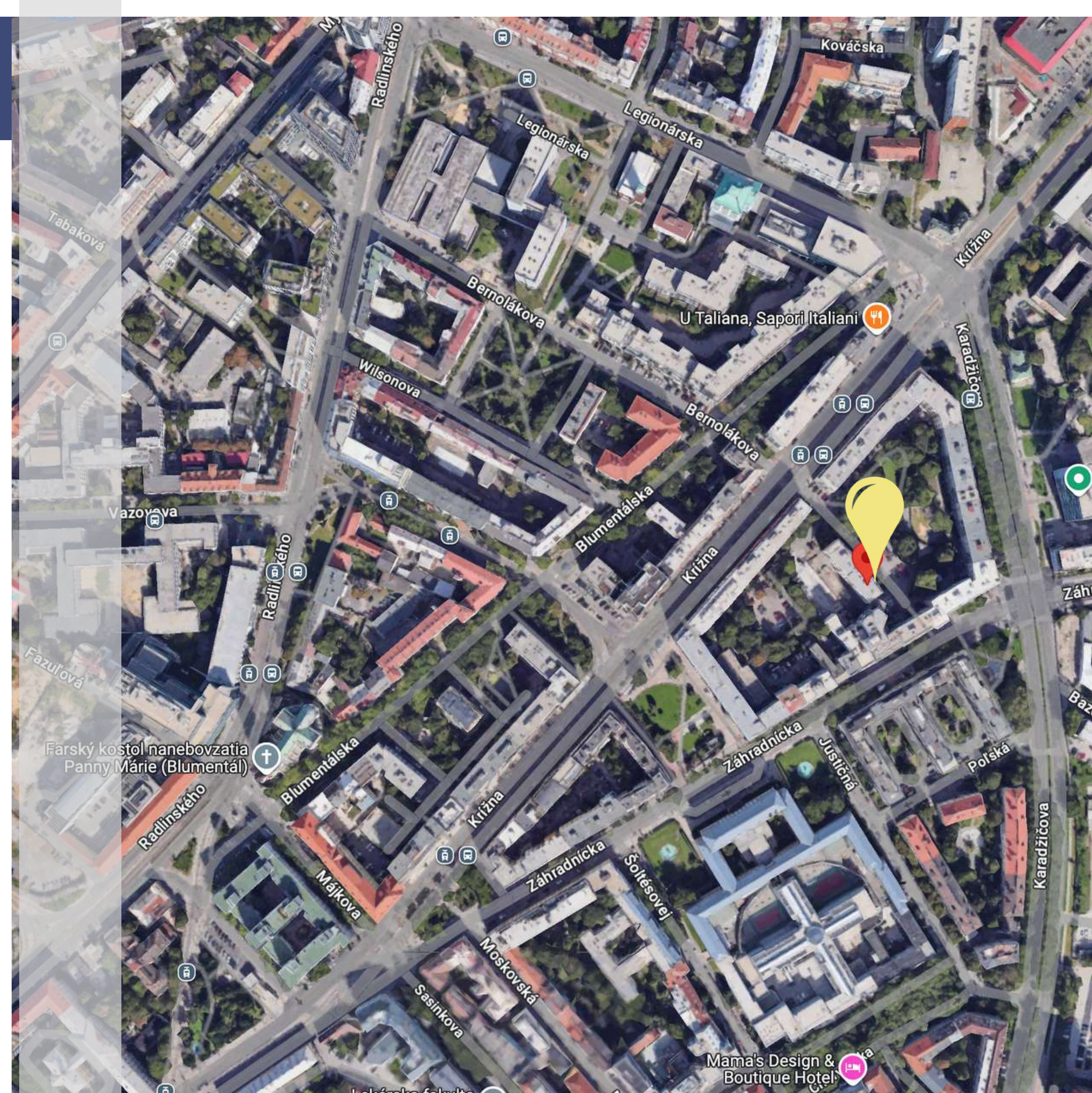
do najbližšieho mestského parku - Medickej záhrady,  
ktorá dáva priestor na prechádzky, detské hry i relax,  
je to tiež len pár minút chôdze

nákupy v malých príjemných obchodíčkoch v okolí,

alebo v neďalekom OC Centrál

školy a škôlky v pešej dostupnosti

**LEMONPIE**  
REALITY S CHUŤOU



# Okolie bytového domu

Křížnu ulicu netreba veľmi predstavovať, je to miesto, kde to žije. Vďaka kaviarňam, reštauráciám a obchodom sa tu odohráva príjemný mestský život. Drobné nákupy v malých obchodíkoch sa dajú urobiť tak povediac v papučkách. Za rohom sa nachádza park na Námestí M. Benku. 10min peši do centra či do Medickej záhrady.





# BYTOVÝ DOM

Ponúkaný byt sa nachádza na 5. poschodí v 6 poschodovom staromestskom tehlovom bytovom dome na Krížnej ulici s vnútroblokom z oboch strán, plným stromov, s oploteným detským ihriskom a dostatočnými parkovacími kapacitami pre rezidentov.





Obytný dom koaludovaný v roku 1953 je v udržiavanom stave, je zateplený, má vymenený výťah, vstupné dvere a stupačky. Na rekonštrukcie sa bral úver.

Plánuje sa dokončiť prerábka chodieb.



# Rodinný byt v centre mesta

Kompletná rekonštrukcia bytu prebehla pred cca 20 rokmi, kedy sa vymenili elektrické rozvody, rozvody vody, plynu, menili sa drevené okná s dvojsklom, repasovala sa drevená stromčeková podlaha. Zároveň sa rekonštruovala kúpeľňa a WC. V kuchyni sa vymenila kuchynská linka. Celý byt má výnimočnú výšku stropu 2,82m.

Byt je veľmi moderne riešený, nemá ani jednu nosnú stenu (všetko riešené prekladmi) preto je ideálny aj na prerábku na 4 izbový.

LEMONPIE  
REALITY S CHUTOU



## Priestranná hala

Po vstupe cez bezpečnostné dvere sa ocitnete v priestrannej predsieni, ktorá je zariadená vešiakom na kabáty, poličkou na topánky a botníkom v bielej farbe.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

Predsieň  
a chodba  
(13,50m<sup>2</sup>)  
tvoria hlavný  
koridor  
a vchádza sa  
z nej do  
všetkých  
miestností  
bytu.  
V chodbe sa  
nachádza  
veľká  
3-dverová  
rolldor skriňa.



# Dvojkřídlový vstup

Obývací izba (26,05m<sup>2</sup>) disponuje velkými vstupnými dvojkřídlovými dverami so sklenenými výplňami a nachádza sa napravo od vstupných dverí.





LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# OBÝV AČKA

Je otočená na juhozápad, pričom balkón, prístupný cez dvojkrídlové dvere, ponúka príjemné miesto na posedenie a izba má navyše veľké dvojkrídlové okno.

# PÔSOBÍ MAJESTÁTNE

Je nespochybniteľnou dominantou bytu;  
vďaka 2,82m vysokému stropu pôsobí priam majestátne.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# LEMONPIE

REALITY S CHUŤOU



# LEMONPIE

REALITY SČUŤOU



# KOMPLETNE ZARIADENÁ

Je vybavená menšou nábytkovou zostavou v kombinácii čerešňa a maslová biela, jedálenskou zostavou so 4 stoličkami, konferenčným stolíkom v rovnakom dizajne a staršou 3-miestnou sedačkou.



# VEĽA SVETLA



Vďaka množstvu okien je izba krásne presvetlená.  
Na všetkých oknách sú vonkajšie rolety na ručné ovládanie.





# DETSKÁ IZBA

Za chodbou s rolldor skriňou sa nachádzajú dvere do jednej z dvoch spální, aktuálne zariadenej ako detská izba (19,62m<sup>2</sup>).



# LEMONPIE

REALITY S CHUŤOU

Je zariadená tromi posteľami s matracmi, 2 dvojdverovými skrinkami a písacím stolom pre dve osoby.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# VEĽA SVETLA

Dvojkřídlové okno je v izbe otočené na JZ a tak je izba presvetlená celý deň. Na oknách sú taktiež vonkajšie rolety na ručné ovládanie.



# AJ PRE TRI DETI

Vďaka skvelej obdĺžnikovej dispozícii je vhodná aj pre tri deti.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# RODIČOVSKÁ SPÁLŇA

Oproti detskej izbe sa nachádza rodičovská spálňa (17,12m<sup>2</sup>) otočená na severovýchod.



LEMONPIE  
REALTY & PROPERTY




## SAMOSTATNÝ ŠATNÍK

Je v nej k dispozícii samostatný šatník (2,80m<sup>2</sup>) s policovou zostavou až po strop a s denným svetlom vďaka dvom radom sklobetónových tvárnic z detskej izby.

# PRACOVNÝ KÚTIK

Vďaka veľkorysému pôdorysu je  
v nej miesto aj na pracovný stôl  
či kozmetický kútik.





Spálňa je aktuálne je zariadená manželskou posteľou, dvoma nočnými stolíkmi, menšou knižnicou, komodou a pracovným stolom so stoličkou.



# LEMONPIE

REALITY S CHUŤOU



# SAMOSTATNÁ KUCHYŇA ALEBO ĎALŠIA IZBA ?

Vedľa spálne sa nachádza kuchyňa (9,63m<sup>2</sup>) so samostanou špajzou (1,51m<sup>2</sup>) s oknom a menším balkónom, ktorá je v prípade potreby vhodná na vytvorenie ďalšej izby.



LEMONPIE  
REALITY S CHUTOU



Je zariadená zachovalou kuchynskou linkou v dekore  
čerešňa a maslová biela z roku 2004.



LEMONPIE  
REALITY & CHUŤOU

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# VYBA VENIE

Je vybavená spotrebičmi ako umývačka riadu Bosch, chladnička s mrazničkou značky Liebherr, práčka Bosch, nerezová plynová varná doska, nerezová elektrická rúra Zanussi.

# KUCHYNSKÝ STÔL

V kuchyni sa ďalej nachádza menší štvorcový jedáľenský stôl s tromi stoličkami, ideálny na raňajky či ako ďalšia pracovná plocha.



EMOXPIE  
REALITY S CHUŤOU

# HYGIENA

Pri vstupných dverách sa ďalej nachádza samostatná kúpeľňa a samostatné WC. Obe miestnosti disponujú oknom.



# PRIESTRANNÁ KÚPEĽŇA

Kúpeľňa (4,68m<sup>2</sup>) má vďaka oknu prísun denného svetla. Kombinácia bielo modrej dlažby na podlahe je doplnená bielymi obkladmi Villeroy & Boch so stredomorskou tematikou.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



Sprchový kút  
zn. Kaldewei,  
rohová vaňa,  
umývadlo,  
úložná skrinka  
a zrkadlo  
poskytujú  
všetko, čo v  
kúpeľni  
potrebujete.  
Sú staršieho  
dizajnu ale  
plne funkčné.

LEMON PIE  
REALITY SHOW





LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



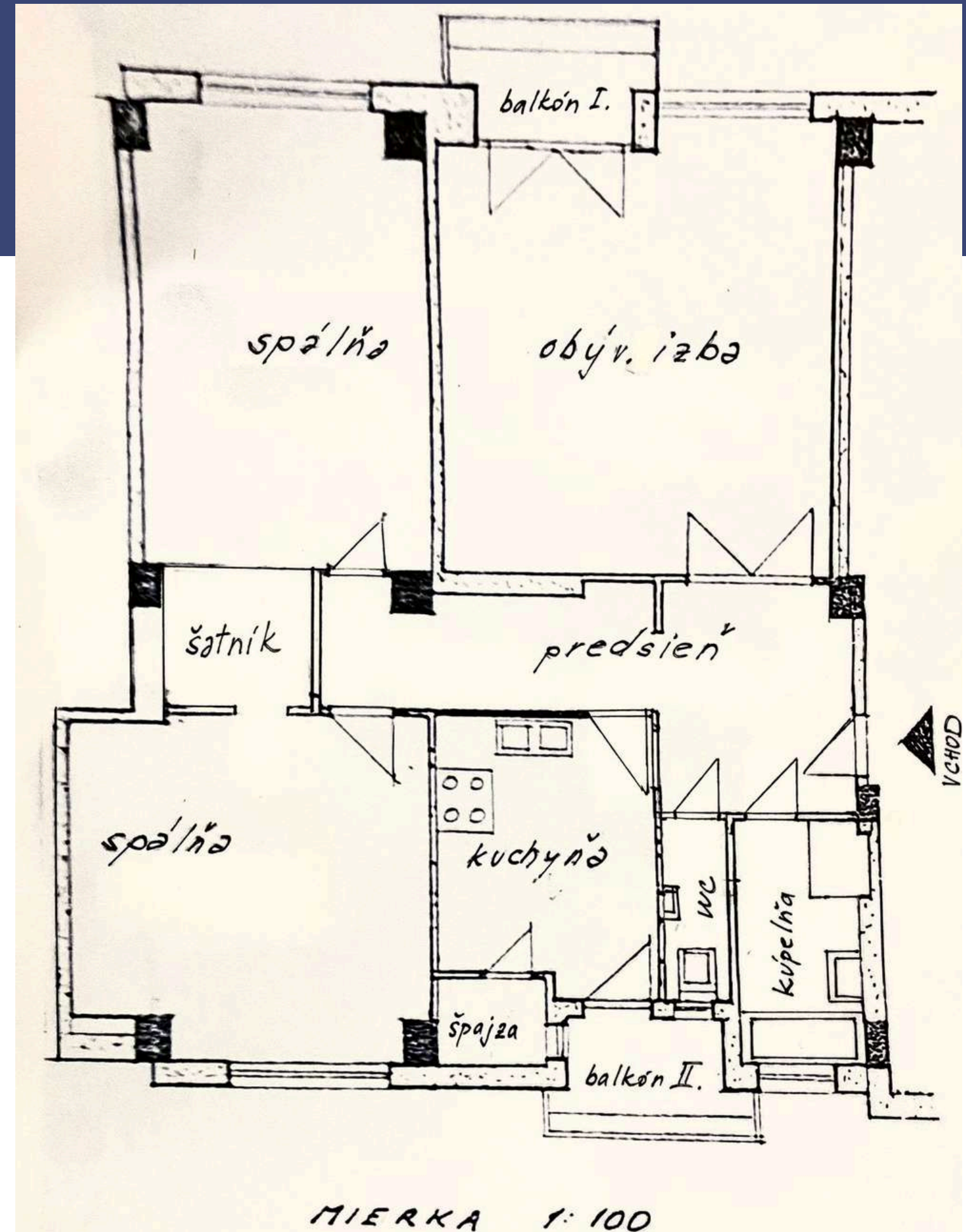
## SAMOSTATNÉ WC

Samostatné WC (1,88m<sup>2</sup>) je vetrateľné vďaka oknu. Prevláda v ňom biela dlažba a obklady kombinované so žltou a zelenou. Okrem WC je vybavené umývadlom.

# Pôdorys

## Rozmery miestností:

Predsieň a chodba .....	13,50 m <sup>2</sup>
Obývacia izba.....	26,05 m <sup>2</sup>
Spálňa.....	17,12 m <sup>2</sup>
Šatník.....	2,80 m <sup>2</sup>
Detská izba.....	19,62 m <sup>2</sup>
Kuchyňa.....	9,63 m <sup>2</sup>
Špajza.....	1,51 m <sup>2</sup>
WC.....	1,88 m <sup>2</sup>
Kúpeľňa.....	4,68 m <sup>2</sup>
Pivnica.....	3,00 m <sup>2</sup>
Balkón v kuchyni.....	2,13 m <sup>2</sup>
Balkón v obývačke.....	2,17 m <sup>2</sup>



# 3D Pôdorys

Tento tichý a veľkorysý 3 izbový byt v centre Bratislavy má skvelú dispozíciu, ktorá svojim majiteľom poskytne veľa možností vo forme 3 izieb, ale zároveň dáva priestor aj na prerábku na 4 izby v podstate bez akýchkoľvek obmedzení.



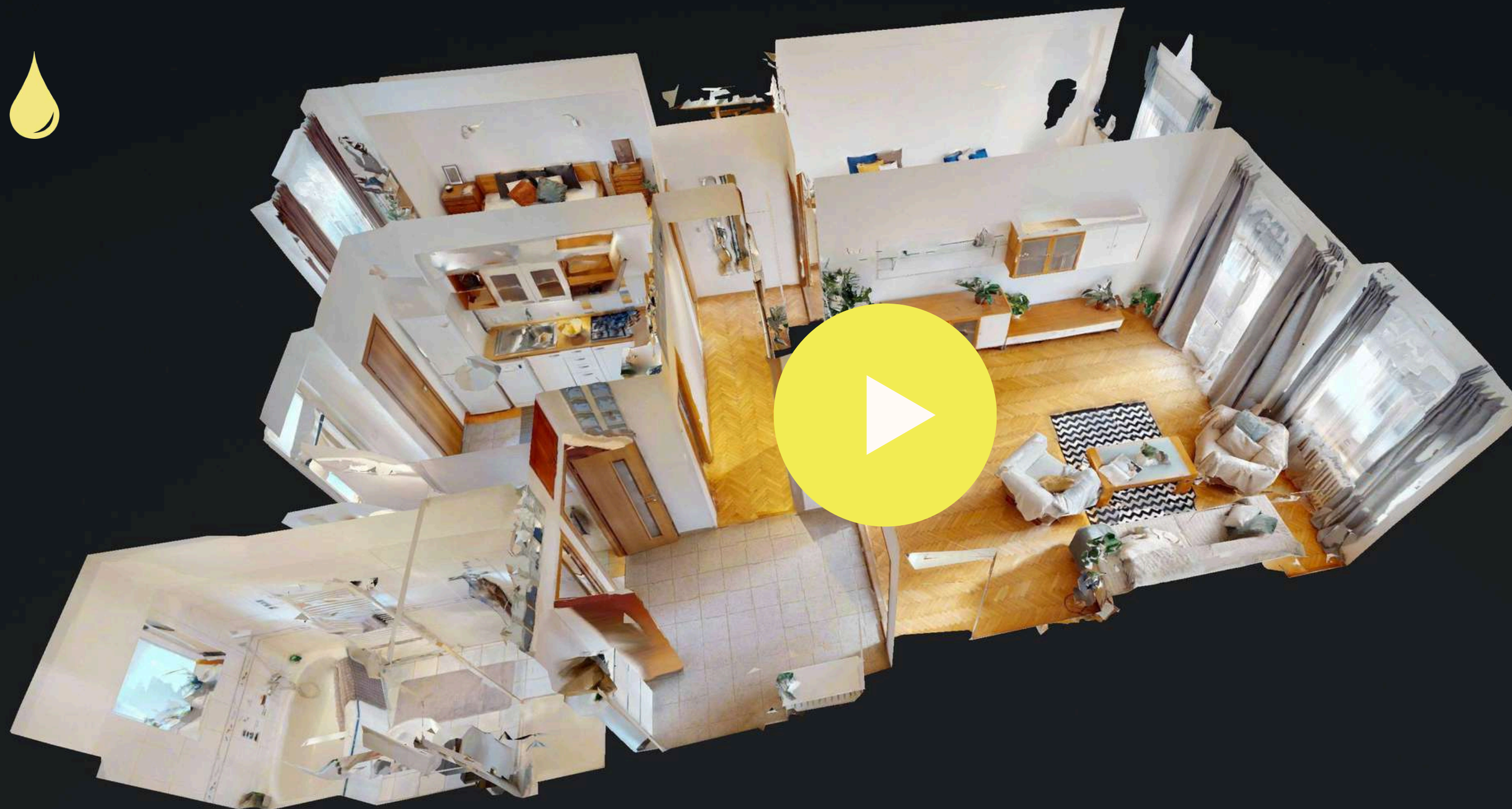
LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



LEMONPIE

REALITY S CHUŤOU

# VIRTUÁLNA OBHLIADKA



Virtuálna prehládka 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)

# PODMIENKY PREDAJA

## KRÍŽNA ULICA

CENA 393 800 €

3 – izbový byt

celková plocha bytu: 96,79m<sup>2</sup> + balkón 2,13m<sup>2</sup> + balkón 2,17m<sup>2</sup> + pivnica 3m<sup>2</sup>

Mesačné náklady na byt (správa + fond opráv + zálohové platby + plyn + elektrina) sú cca 330€ / 4 osoby

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

Cena zahŕňa kompletný realitný a právny servis.

Byt je voľný ihneď.

V prípade väčšieho počtu záujemcov si majiteľ vyhradzuje právo uprednostniť najvýhodnejšiu ponuku.

Nehnutelnosť bola stylovaná a nafotená homestaging oddelením našej realitnej kancelárie a fotografie, vizualizácie i text inzerátu sú majetkom spoločnosti.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

HOMESTAGING

SILNÝ A MODERNÝ MARKETING

PROFESIONÁLNY PREDAJ

NEHNUTEĽNOSTI

OSOBNÝ PRÍSTUP



SME NA  
TO DVE

Mária 0905 838 910

Jana 0911 701 500

maria@lemonpie.sk

jana@lemonpie.sk

www.lemonpie.sk



LEMONPIE  
REALITY SOLUTIONS

