

EXKLUZÍVNE NA PREDAJ

# VÝNIMOČNÝ 5 IZBOVÝ RODINNÝ DOM

HATTALOVA ULICA

BRATISLAVA Nové Mesto

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# Špecifiká nehnuteľnosti



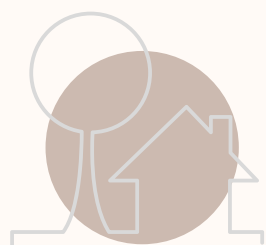
Mestská časť Nové Mesto (Bratislava III)  
ul. Hattalova  
časť Zátiešie, medzi Vajnorskou a Račianskou ulicou



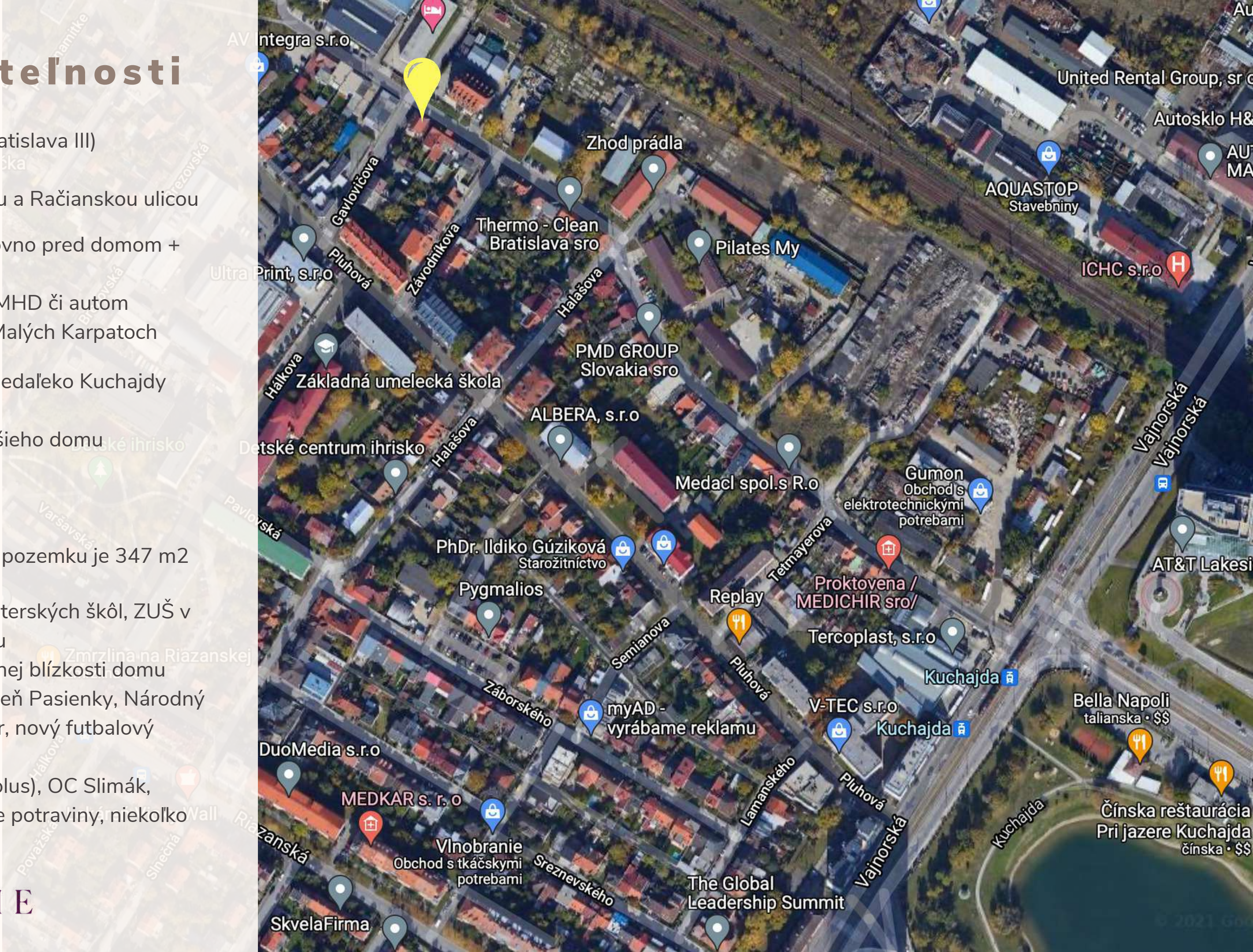
bezproblémové parkovanie rovno pred domom +  
vlastná garáž  
skvelá dopravná dostupnosť MHD či autom  
blízko do mestských lesov v Malých Karpatoch



v tichej časti Nového Mesta, neďaleko Kuchajdy  
a OC Vivo  
kompletná rekonštrukcia staršieho domu  
ukončená v roku 2018  
zastavaná plocha je 121 m<sup>2</sup>  
úžitková plocha je 171,12 m<sup>2</sup>  
celková rozloha predávaného pozemku je 347 m<sup>2</sup>



3 základné školy, niekoľko materských škôl, ZUŠ v  
bezprostrednej blízkosti domu  
niekoľko detských ihrísk v tesnej blízkosti domu  
blízko jazera Kuchajda, plaváreň Pasienky, Národný  
tenisový štadión, štadión Inter, nový futbalový  
štadión  
v blízkosti OC Vivo (bývalý Polus), OC Slimák,  
zmrzlina, kvetinárstvo, menšie potraviny, niekoľko  
reštauračných prevádzok



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# Okolie rodinného domu

Tento unikátny  
5-izbový dom vznikol  
kompletnou prestavbou  
staršieho rodinného  
domu na rohu Hattalovej  
a Gavlovičovej ulice  
v časti Nového Mesta  
nazvanej Zátisie,  
neďaleko jazera  
Kuchajda.

# Dom snov, vstúpte

Zvonku na pohľad úplne jednoduchý a nenápadný domček v sebe skrýva jeden krásny dizajnový minimalistický interiérový skvost.



# RODINNÝ DOM

Vstup do  
rodinného domu  
je z bočnej  
tichej, málo  
frekvetovanej ulice  
Gavlovičova.  
Dom disponuje  
terasou, záhradou  
a garážou.  
Veľkosť pozemku  
je 347 m<sup>2</sup>,  
zastavaná plocha  
domu je 121 m<sup>2</sup> a  
úžitková plocha  
domu je  
171 m<sup>2</sup>.



# Terasa s výhľadom na záhradu

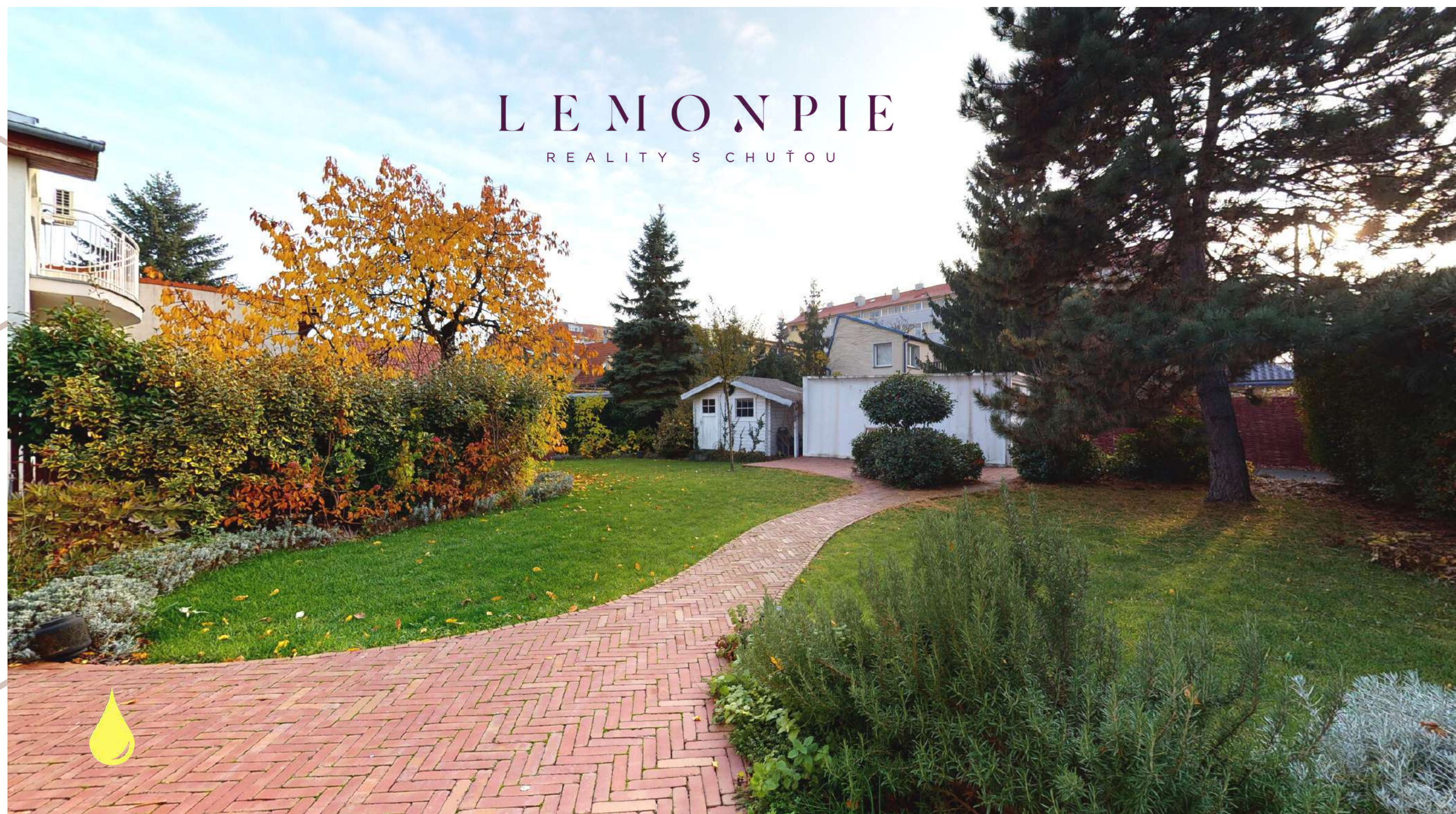
Terasa je krytá a zariadená  
kvalitným exteriérovým sedením

Južná orientácia zabezpečuje slnečné svetlo v záhrade a na terase počas celého dňa. Terasa je v zákryte od ulice a vychádza sa na ňu z centrálnej časti domu. Druhý východ na terasu je z izby, ktorá aktuálne slúži ako multifunkčná izba na hru či cvičenie.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# Bylinky, ovocné stromy, okrasné kríky, tiež aj slnko



Záhrada tak  
akurát, aby ste  
tam mohli  
oddychovať,  
grilovať,  
naháňať sa,  
pestovať  
bylinky či  
ovocie, ale  
zároveň ste sa  
príliš  
nenarobili.

# VSTUPNÁ HALA

Vstupná hala (7,78 m<sup>2</sup>) má všetko, čo potrebujete - dostatok voľného priestoru i miesta na uloženie vrchných odevov a topánok, lavicu na sedenie, ale aj množstvo denného svetla a výhľad do záhrady.

Všimnite si detaily - biely nábytok vyrobený na mieru, cementová sypaná dlažba, masívne bezzárubňové dvere.





# Dolná kúpeľňa s WC

Dokonalosť  
vďaka plynulému  
prechodu  
materiálov.

Z predsiene bola pri  
prestavbe vyčlenená  
menšia miestnosť  
(5,16 m<sup>2</sup>), ktorá dnes  
slúži ako kúpeľňa a WC  
na prízemí a pre hostí.



# Kde sa dobre býva

Nekomplikovaný a neprekombinovaný, a pritom útulný a zároveň nadčasový interiérový štýl je ako stvorený na pohodlné rodinné bývanie.

LEMONPIE  
REALITY SHOW





## VŠETKO DO SEBA ZAPADÁ

Celý dom je zariadený nábytkom vyrábaným na mieru s dôrazom na detail, pričom jednotlivé kusy nábytku dokonale ladia a tvoria jeden premyslený celok.

# Kde sa chutne varí

Kuchyňa ako centrum domu a rodinnej pohody

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU





# Biela kuchyňa kombinujúca jednoduchosť a teplo domova

Kuchynská linka v kombinácii preglejky, kvalitného vodeodolného poteru vo vzhľade betónu a spotrebičov francúzskej značky De Dietrich a americkej chladničky zn. Samsung s výrobníkom ľadu.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# Všetko na svojom mieste

Z haly sa priamo vstupuje do úžasného vzdušného otvoreného priestoru (45,22m<sup>2</sup>), ktorý v sebe spája kuchyňu, jedáleň a obývaciu izbu, teda celý denný priestor, kde sa odohráva každodenný život rodiny.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# Predstavte si tu samých seba

Centrálna miestnosť domu dáva priestor všetkým jej obyvateľom. Minimalistické, väčšinou namieru vyrobené zariadenie, nádherné drevené dubové podlahy a pôvodné ošetrené stropné trámy tvoria unikátnu kombináciu prvkov, ktorá dodáva tomuto domu ten jedinečný šarm a atmosféru.

Sedíte na  
dizajnovavej  
sedačke pri  
šálke čaju,  
čítajúc knihu a  
užívajúc si  
slnečné lúče v  
záhrade

Dizajnová sedacia súprava je  
momentálne orientovaná  
smerom do záhrady, ale  
dá sa jednoducho opäť  
zameniť s veľkým  
jedáľenským stolom  
pre 8 osôb.



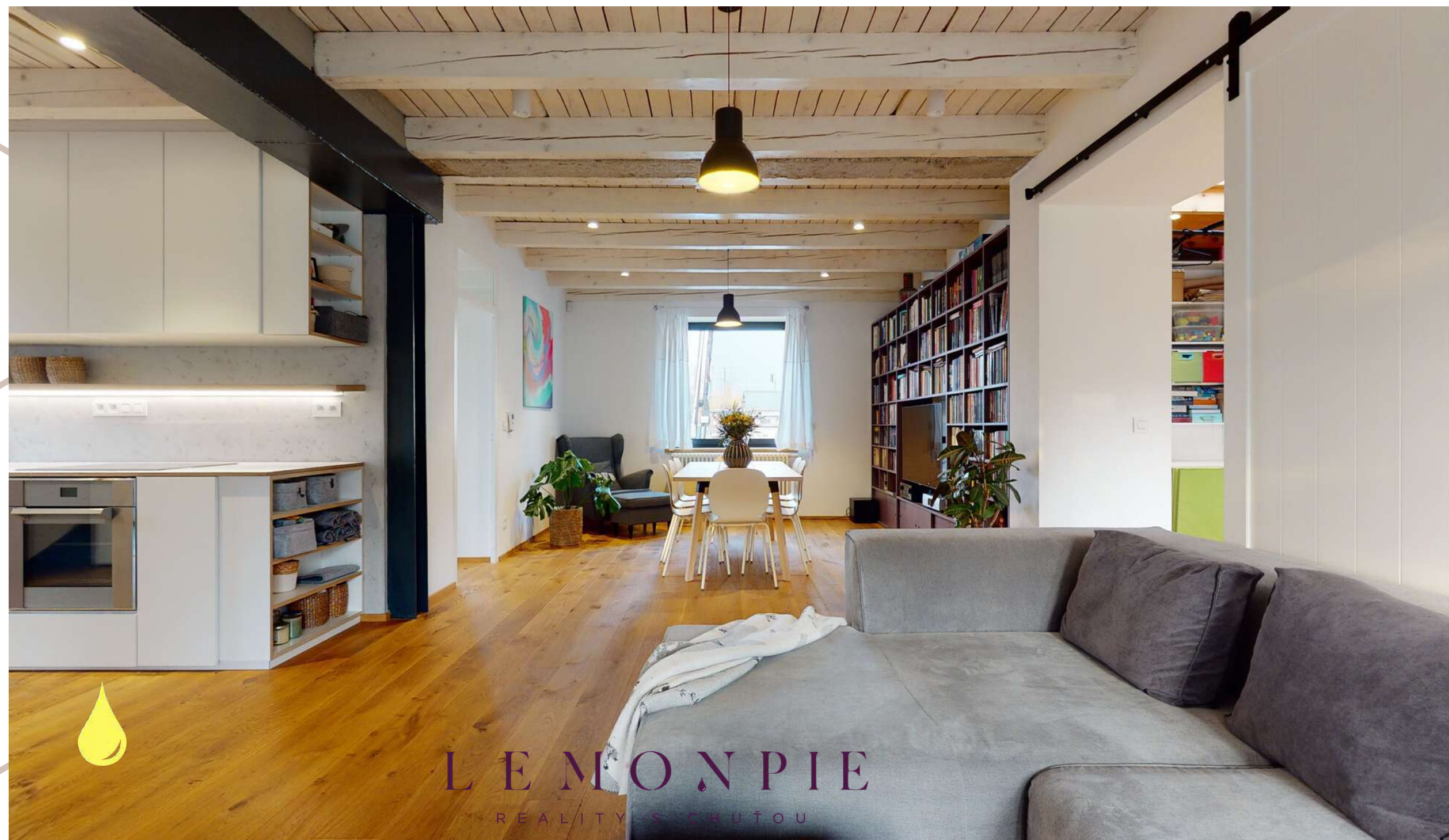


# Kde jedlo chutí

Jedáľenský stôl pre minimálne 8 osôb v krásnom prostredí rozsiahlej knižnice



# JEDÁLEŇ S ATMOSFÉROU



Celý obytný priestor je presvetlený a bol vytvorený tak, aby kládol hlavný dôraz na výhľad do príjemnej záhrady. Zároveň je veľmi variabilný a dá sa prispôbiť podľa preferencií svojho majiteľa.

# Miestnosť s univerzálnym použitím

Jedna z miestností na prízemí bola kedysi garážou, o čom svedčí vtipne pripomenutá stena z tehál, izba je však kompletne zateplená a tvorí plnohodnotný funkčný priestor.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU





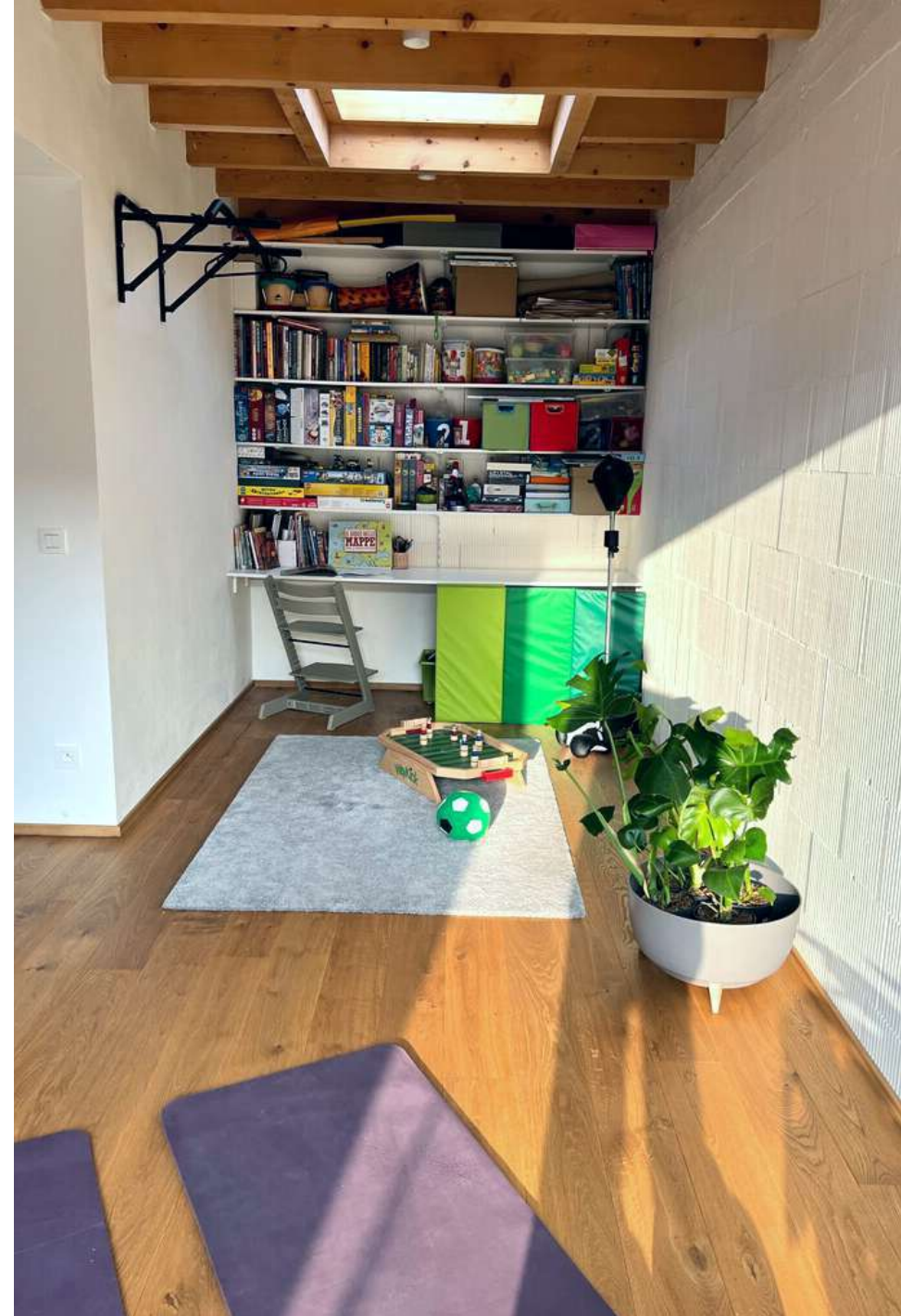
## HERŇA, PRACOVŇA, TELOCVIČŇA ČI SPÁLŇA

Vďaka  
nádhernému  
výhľadu priamo  
do záhrady a  
svojej rozlohe  
(17,75m<sup>2</sup>) z nej  
môže byť v  
prípade potreby  
úžasná  
rodičovská  
spálňa.



Aj pre deti,  
aj pre  
dospelých,  
pre  
návštevy,  
aj pre  
samých  
seba

Aktuálne sa využíva  
ako pracovňa, herňa,  
telocvičňa či  
relaxačná miestnosť.  
Ďalej je to už len na  
vás.



LEMONPIE  
REALITY S. CHUŤOU



# Izba na prízemí

Ideálna hosťovská spálňa.

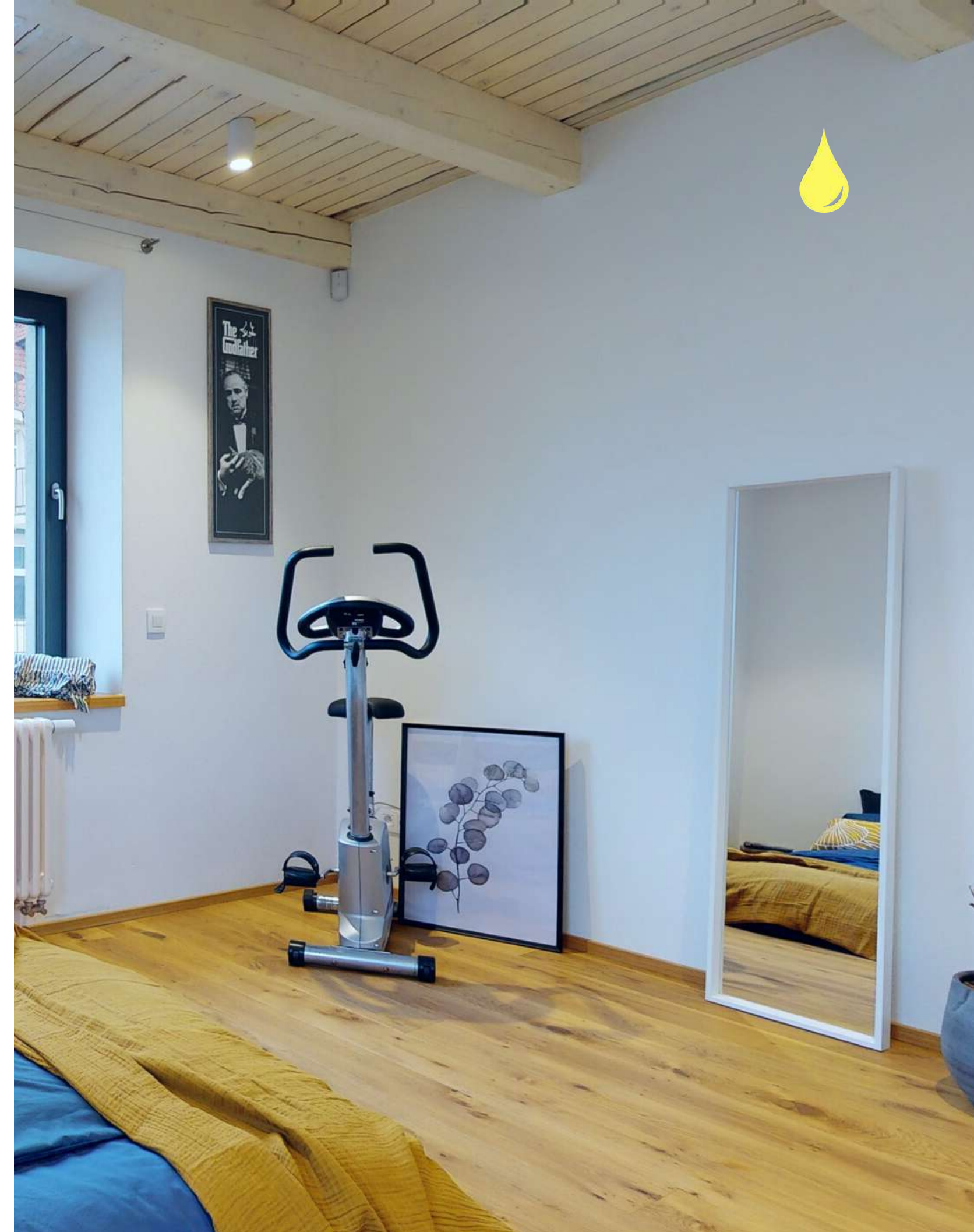




Na prízemí  
okrem  
aktuálnej herne  
nájdete aj  
druhú  
miestnosť  
oddelenú  
interiérovými  
dverami

Menšia z izieb na prízemí  
(15,14m<sup>2</sup>) je v súčasnosti  
používaná ako hosťovská  
izba a je tu veľká vstavaná  
šatníková skriňa.

**Pre hostí  
či dolná  
spálňa**



# Dizajnové schodisko

Masívne drevené schody v kombinácii s farebným zábradlím a betónovým poterom sú krásnym dizajnovým detailom

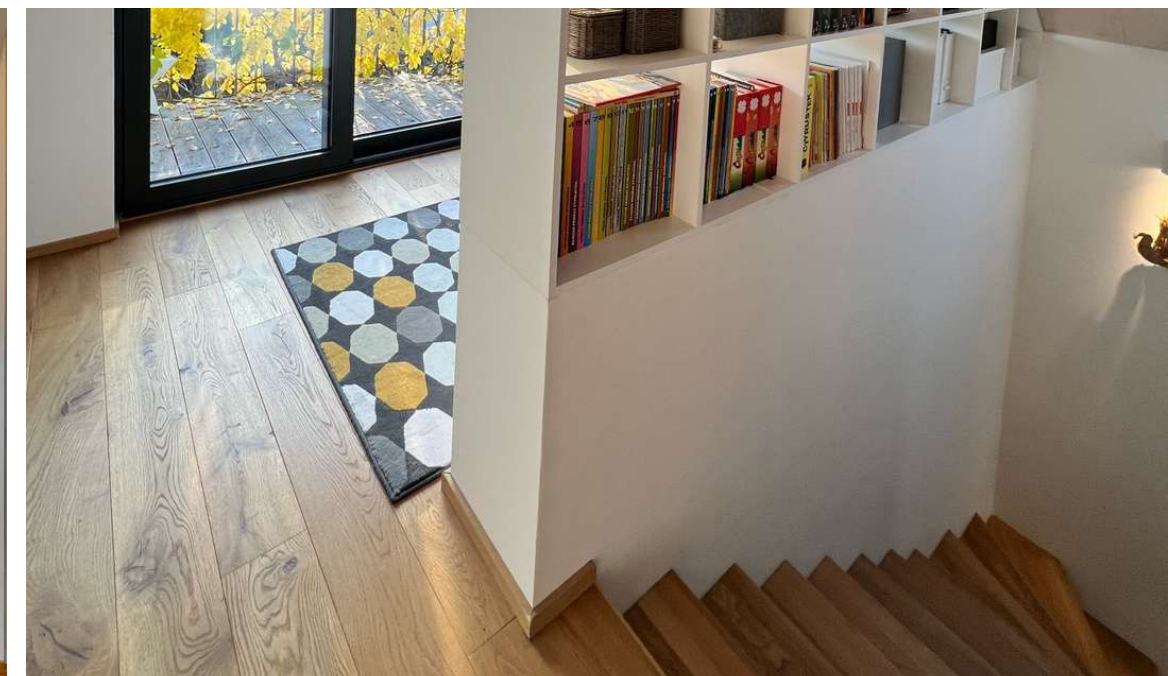
LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU





# Schodisko súčasťou zážitku z dvojpodlažného priestoru

Schody nás dovedú do  
otvoreného viacúčelového  
priestoru (19,28m<sup>2</sup>).





# Každý meter v tomto dome vám dá zmysel

Podľa majiteľov  
tu vznikla ideálna  
tzv. zimná  
čítareň, lebo  
práve v zime je tu  
príjemne teplo,  
keď sem  
dopadajú ešte aj  
posledné lúče  
slnka cez malú  
terasu a strešné  
okno s výhľadom  
na Malé Karpaty  
a Kolibu.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# TECHNICKÉ ZÁZEMIE DOMU

V dome nechýba ani technická miestnosť, ktorá je prakticky zariadená okrem spotrebičov aj úložným policovým systémom a skriňou.

Za schodiskom je ukrytá funkčná časť domu - vlastný plynový kotol ovládaný termostatom, práčka a sušička zn. Miele.



# Kúpeľňa, v ktorej máte miesto

Rozmerovo luxusná kúpeľňa (12,44m<sup>2</sup>) v jednoduchej čierno-bielej kombinácii má všetko pre dokonalú relaxáciu

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU





LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

**Dokonalá  
biela,  
všetko má  
svoje miesto,  
veľa svetla  
pre skvelý  
make up**

Veľkorysá  
vaňa, skvelý  
sprchovací  
kút, veľké  
umývadlo i  
dostatok  
úložného  
priestoru.



# Spálňa s výhľadom na nebo

Vysoké stropy, podhlady z biodosky, priznané drevené trámy, veľa denného svetla a pohľad na nebo cez strešné okná.





# Rodičovská spálňa

Rodičovská  
spálňa  
(16,19m<sup>2</sup>),  
je vybavená  
kvalitnou  
postelou,  
nočnými stolíkmi  
namontovanými  
na stene a  
minimalistickým,  
na mieru  
vyrobeným  
bielym nábytkom.

# SPÁLŇA SO SAMOSTAT NÝM ŠATNÍKOM

Šatník (8,35m<sup>2</sup>),  
do ktorého viete  
vstúpiť cez spálňu  
alebo priamo z  
chodby nerušiac  
spánok ostatných  
obyvateľov domu,  
poskytuje veľa  
úložného priestoru  
pre všetkých.





# Detská izba

Pssst, je tu aj tajná skrýša ...

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU





**tajný bunker  
s oknom  
na chodbu**

**LEMONPIE**  
REALITY S CHUŤOU

**Priestranná  
izba (19,05m<sup>2</sup>),  
ktorá uspokojí  
potreby  
teenagerov, ale aj  
menších detí**

Vysoké stropy,  
nábytok na mieru v  
decentnej sivej farbe z  
vysoko odolnej  
kolorovanej MDF dosky,  
posteľ na mieru,  
policový systém na  
knihy a skvelý úkryt pre  
detské hry s rebríkom,  
kde je rodičom vstup  
zakázaný.

**Na spanie,  
na učenie,  
na hranie**



Dostatok svetla  
zabezpečuje pohodlie na  
hru aj na štúdium, či  
relax pri knižke.  
Vhodná v prípade  
potreby pre viac ako  
jedno dieťa vzhľadom na  
jej rozlohu 19,05 m<sup>2</sup>.

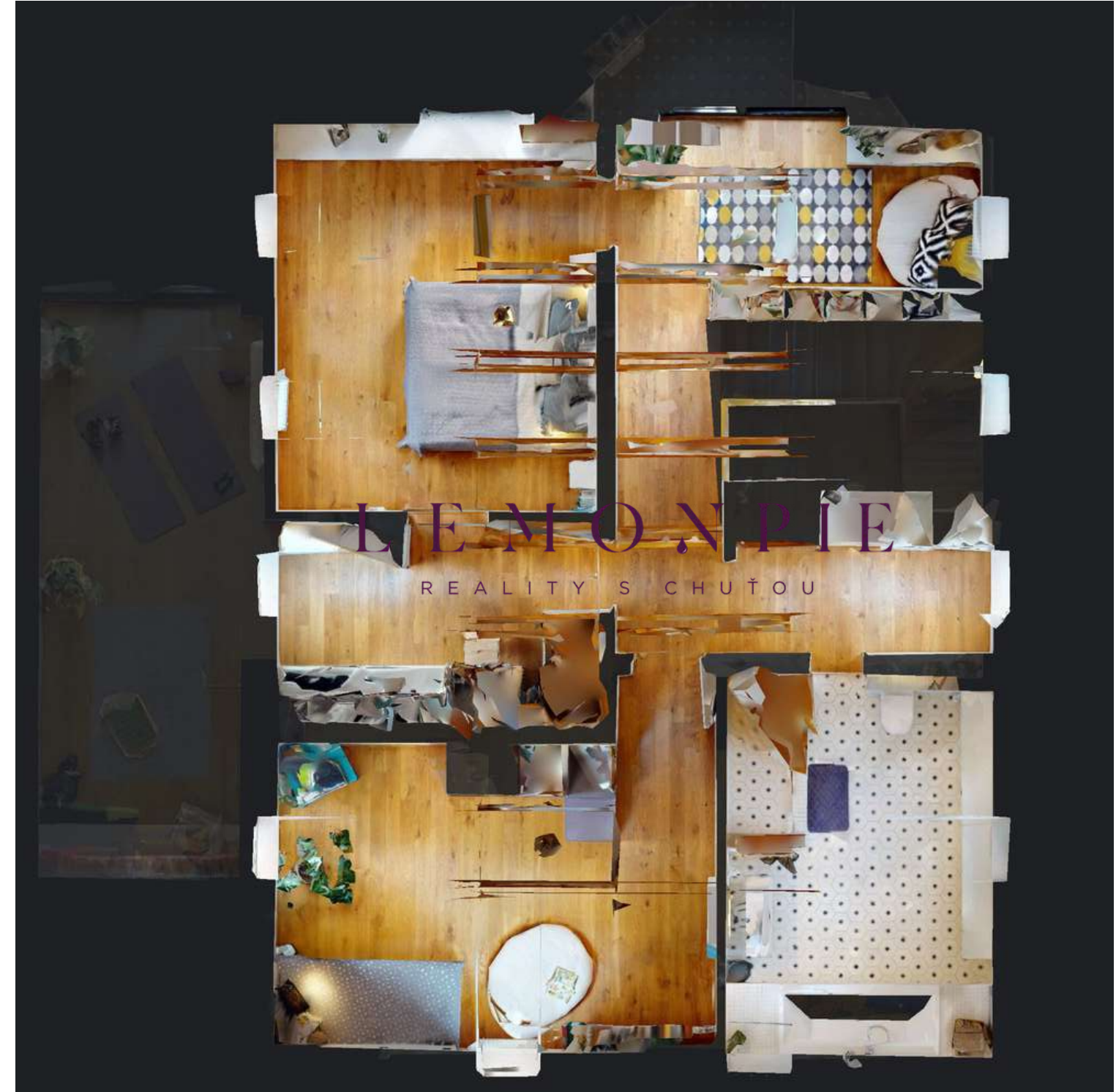
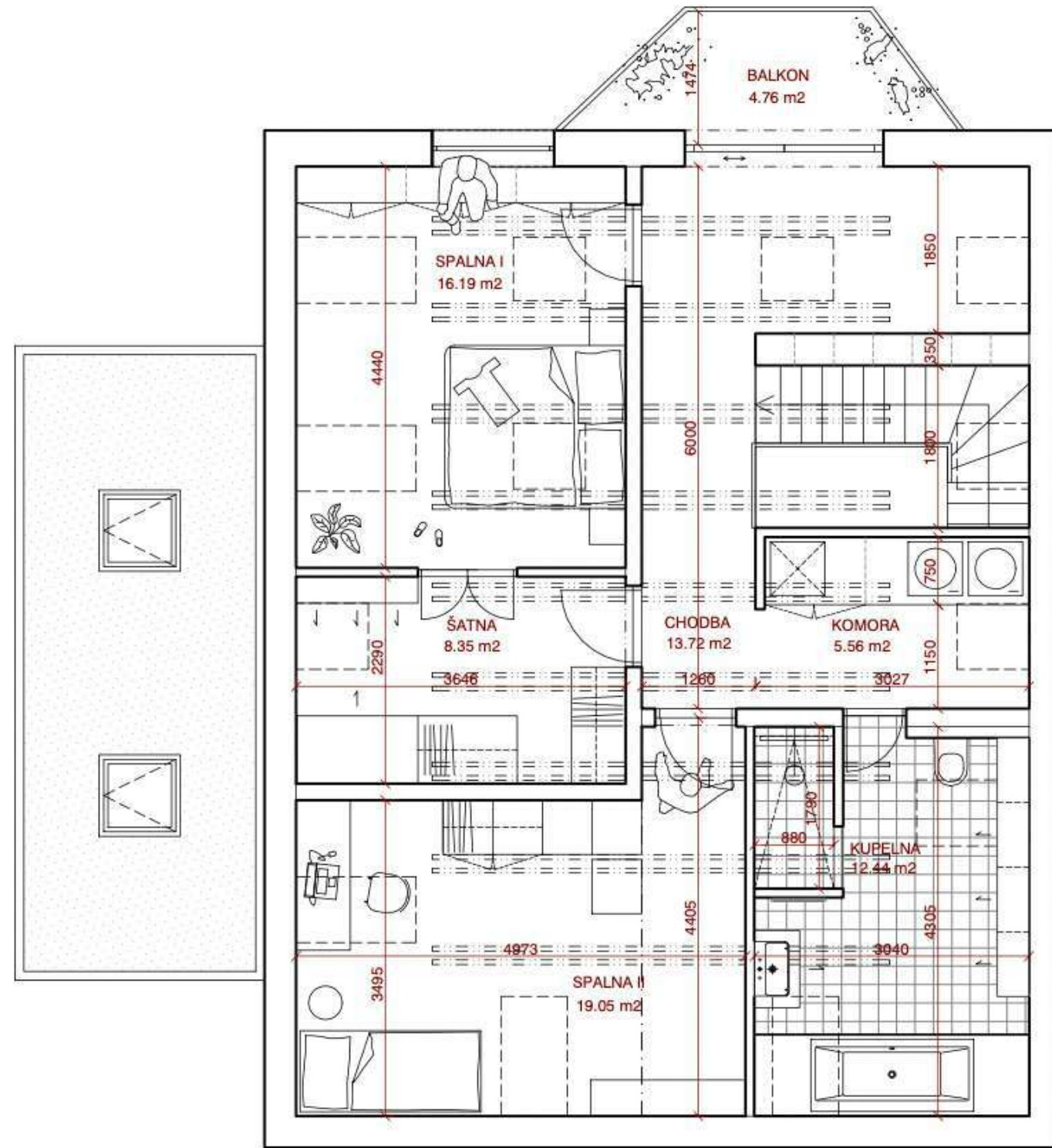
**Má  
všetko,  
čo detská  
izba  
potrebuje**



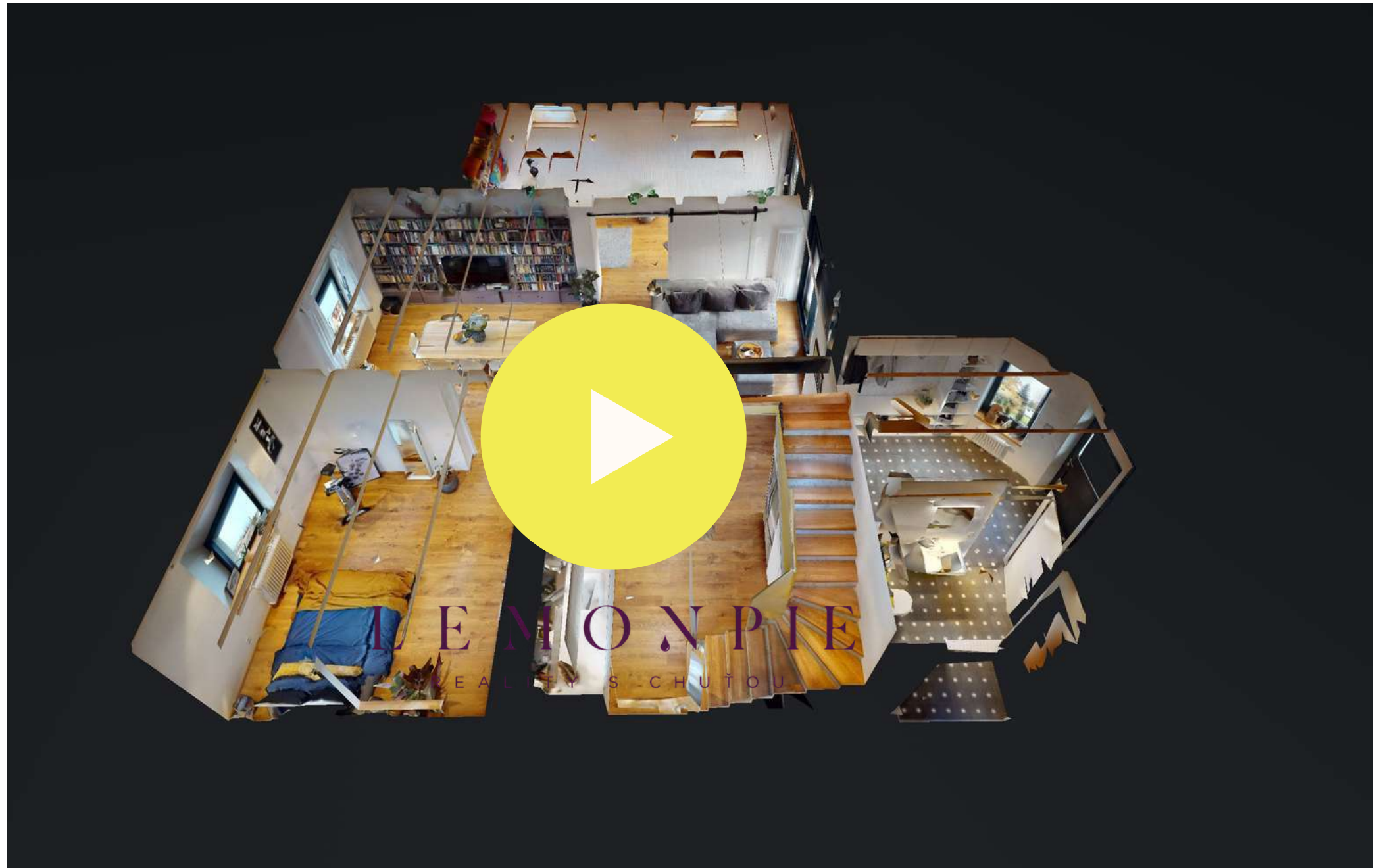
**Súrodenci si najlepšie budujú  
vzťah zdieľaním spoločných  
myšlienok pred spaním,  
preto má táto izba vysoký  
potenciál byť ich spoločným  
útočiskom.**



# PÔDORYS DOM HATTALOVA 2. PODLAŽIE



# POZRITE SI VIRTUÁLNU PREHLIADKU



Virtuálna prehliadka sa spustí sama a prevedie Vás bytom, ako by ste tam boli osobne. Nájdate ju v inzeráte nižšie pod textom alebo na našej stránke [www.lemonpie.sk](http://www.lemonpie.sk).



# PODMIENKY PREDAJA

HATTALOVA

CENA 750 000 €

5 izbový dom (171,12 m<sup>2</sup>) + pozemok (347 m<sup>2</sup>)

Cena zahŕňa kompletný realitný a právny servis.

Mesačné náklady na dom (elektrina + plyn + vodné a stočné) sú do 150 €.

Dom sa predáva zariadený vrátane vstavaného nábytku a spotrebičov.

Dom je voľný dohodou.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU





[HTTPS://WWW.INSTAGRAM.COM/LEMONPIEREALITY](https://www.instagram.com/lemonpiereality)

[HTTPS://WWW.FACEBOOK.COM/LEMONPIEREALITY](https://www.facebook.com/lemonpiereality)



MÁRIA 0905 838 910

JANA 0911 701 500



MARIA@LEMONPIE.SK

JANA@LEMONPIE.SK



[WWW.LEMONPIE.SK](http://WWW.LEMONPIE.SK)

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

**Sme na  
to dve**



HOMESTAGING

SILNÝ A MODERNÝ MARKETING

PROFESIONÁLNY PREDAJ

NEHNUTEĽNOSTI

OSOBNÝ PRÍSTUP

