



## BOSEN | 3-izbový byt v prémiovom projekte DownTown Yards, Bratislava

495 000 €



|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Kraj:            | Bratislavský kraj  |
| Okres:           | Bratislava II      |
| Obec:            | Bratislava-Ružinov |
| Druh:            | Byty               |
| Typ bytu:        | 3-izbový byt       |
| Typ:             | Predaj             |
| Úžitková plocha: |                    |

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

|                         |                      |                 |                      |
|-------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| Status:                 | aktívne              | Garáž:          | áno                  |
| Vlastníctvo:            | osobné               | Pivnica:        | áno                  |
| Priechodná izba:        | áno                  | Pozícia:        | vyššie poschodie     |
| Úžitková plocha:        | 92.35 m <sup>2</sup> | Poschodie:      | 3                    |
| Zastavaná plocha:       | 92.35 m <sup>2</sup> | Celková plocha: | 92.35 m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha:       | 78.72 m <sup>2</sup> | Plocha balkóna: | 13.63 m <sup>2</sup> |
| Skladová plocha:        | 2.6 m <sup>2</sup>   | Počet balkónov: | 1                    |
| Stav:                   | Vo výstavbe          | Počet garáží:   | 2                    |
| Počet izieb:            | 3                    | Pivnica plocha: | 2.6 m <sup>2</sup>   |
| Energetický certifikát: | A                    | Počet pivníc:   | 1                    |
| Balkón:                 | áno                  | Orientácia:     | východ               |

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

**Bosen Group** vám ponúka na predaj moderný 3-izbový byt v prémiovom projekte DownTown Yards, ktorý spája mestský štýl s pokojom súkromného vnútrobloku. Byt sa nachádza v bloku E a je orientovaný na východ s výhľadom do tichej časti k rodinným domom, čo zaručuje nerušené bývanie bez ďalšej výstavby pred oknami. Byt sa nachádza na 3. poschodí. Plánované dokončenie projektu je v 4Q/2026.

**BYT:** Byt má celkovú úžitkovú plochu 78,72m<sup>2</sup> a prislúcha k nemu balkón o veľkosti 13,63m<sup>2</sup>. Nachádza sa na 3. poschodí. K bytu je možné dokúpiť dve garážové státi v podzemnej garáži a

kobku. Efektívna dispozícia bez nevyužitých priestorov a chodieb. Hlavný vstup vedie do predsieni, z ktorej je pohodlný prístup do všetkých častí bytu. Po ľavej strane sa nachádza kúpeľňa vybavená vaňou a sprchovým kútom, zatiaľ čo po pravej strane je samostatné WC. Z predsieni je vstup do dvoch samostatných izieb – spálne a druhej izby vhodnej ako detská izba, pracovňa alebo hosťovská izba. Obývacia izba je prepojená s kuchyňou v modernom otvorenom priestore, pričom je tam aj praktická špajza. Zo všetkých obytných miestností vrátane obývacej izby je prístup na balkón, ktorý prináša dostatok denného svetla a je situovaný do tichého vnútrobloku.

**ŠTANDARD VYHOTOVENIA:** Budova je z monolitického železobetónu, medzibytové steny sú železobetónové a interiérové sadrokartónové s protihlukovou izoláciou. Steny a stropy sú hladké, biele, s podhladmi pre technické rozvody. Byt je vybavený centrálnym vykurovaním, kanálovou chladiacou jednotkou v obývacej izbe a predprípravou pre doplnkovú klimatizáciu. Kúpeľňa má vaňu a sprchový kút, umývadlo a závesné WC; samostatné WC obsahuje umývadielko. Podlahy v obytných miestnostiach sú parketové, v kúpeľni a WC je dlažba. Vstupné dvere sú bezpečnostné, interiérové hladké a bezfalcové. Byt má predprípravu na elektrické spotrebiče a slaboprúdové pripojenia (TV, internet, telefón).

**LOKALITA:** Tento moderný rezidenčný projekt sa nachádza v srdci Bratislavy, medzi ulicami Košická, Plátenická, Prístavná a Mlynské Nivy. Ide o dynamicky sa rozvíjajúcu časť mesta, ktorá spája pulz mestského života s pokojnejšou atmosférou okolitých ulíc. Downtown Yards ponúka dokonalý mix bývania, kancelárií, obchodov a verejných priestorov. Vďaka princípu „15-minútového mesta“ máte všetko potrebné – obchody, reštaurácie, školy, zdravotnú starostlivosť aj parky – na dosah pešo alebo na bicykli. V bezprostrednej blízkosti nájdete kultúrne a zábavné zariadenia, ako Slovenské národné divadlo či Euroveu, a zároveň oddychové zelené plochy pre relax. Architektúra projektu je elegantná a nadčasová, inšpirovaná moderným londýnskym štýlom, čím Downtown Yards vytvára nový orientačný bod bratislavského downtownu.

**PARKOVANIE:** K bytu je možné dokúpiť dve parkovacie miesta v podzemnej garáži v cene 35.000€ a 45.000€.

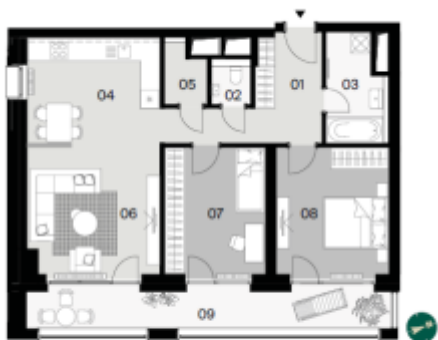
**CENA:** 495.000€ + 35.000€ parkovacie státie + 45.000€ druhé parkovacie státie + 5.000€ pivničná kobka, 595.000€ spolu

**Realitný maklér: Ing. Michal Kulla RSc.**

+421 903 369 199

kulla@bosen.sk

Realitná kancelária **MKRE** je členom **BOSEN GROUP** a Realitnej únie SR a riadi sa jej Realitným kódexom. Uvedená cena zahŕňa právny servis zabezpečovaný advokátskou kanceláriou a poradenstvo k prenájmu nehnuteľnosti.



## REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :

Telefón :

E-mail:

**Ing. Michal Kulla, RSc.**

**+421 903 369 199**

**kulla@bosen.sk**

