



## BOSEN | 2 izbový byt v Ružinove - Vlčie Hrdlo, 41.83m<sup>2</sup>+3.30

**156 000 €**



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Bratislava II
Obec:	Bratislava-Ružinov
Ulica:	Vlčie Hrdlo
Druh:	Byty
Typ bytu:	2-izbový byt
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Počet poschodí od prízemia vyššie:	8
Vlastníctvo:	osobné	Pozícia:	vyššie poschodie
Úžitková plocha:	41.83 m <sup>2</sup>	Poschodie:	2
Podlahová plocha:	41.83 m <sup>2</sup>	Celková plocha:	41.83 m <sup>2</sup>
Stav:	úplne prerobný	Plocha loggie:	3.3 m <sup>2</sup>
Počet izieb:	2	Počet logíí:	1
Energetický certifikát:	B	Orientácia:	západ
Energetická náročnosť budovy:	Energetický ekonomický	Vykurovanie - centrálné:	áno
Typ budovy:	panelová stavba	Telefón:	áno
Typ výbavy:	častočne vybavený	Internet:	áno
Loggia:	áno	Satelit:	áno
Výťah:	áno	Káblová TV:	áno
Rok poslednej rekonštrukcie:	2011	Optická sieť:	áno

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

#### **BOSEN | 2 izbový byt v Ružinove - Vlčie Hrdlo, 41.83m<sup>2</sup>+3.30m<sup>2</sup>**

**Bosen Group Vám exkluzívne ponúka na predaj 2 izbový byt v lokalite Bratislava - Ružinov - Vlčie Hrdlo.**

**BYT:** Celková plocha bytu je 41,83m<sup>2</sup> + 3,30m<sup>2</sup> loggia. Byt je svetlý, priestranný a vzdušný. Byt má

veľmi dobrú dispozíciu. Byt sa nachádza na 2 nadzemnom podlaží s 2 výťahmi.

**TYP:** 2 izbový byt – 2 samostatné miestnosti (13,39m<sup>2</sup> spálňa + 17,94m<sup>2</sup> obývacia miestnosť s kuchyňou) + 3,30m<sup>2</sup> loggia. Orientácia izieb je na západ.

**DISPOZÍCIA:** Vstupná chodba so šatníkom, kúpeľná s WC, sprchovým kútom a rebrinovým radiátorom na osušky. Izby sú z veľkej časti vypratane a pripravené pre nového majiteľa. V kuchyni je kuchynská linka vrátane elektrickej rúry, digestora, drezu a sklo-keramickej varnej dosky. V chodbe je práčka a chladnička. Vybavenie bytu podľa popisu a fotografií je súčasťou kúpnej ceny.

**STAV:** Byt nevyžaduje žiadnu rozsiahlu rekonštrukciu. Byt bol kompletne zrekonštruovaný v roku 2011 vrátane električky, rozvodov, plastových okien, kúpeľne, omietok, podlahy a dverí.

Bytový dom prešiel kompletnou rekonštrukciou v roku 2011. V rámci rekonštrukcie bolo prevedené: Nová fasáda, strecha, brána na čip, zvončeky, kamery, maľovka spoločných priestorov, vrátane všetkých rozvodov a stúpačiek a iné. Bytový dom bol zateplený v roku 2015. V bytovom dome je aj uzamykatelná „kočíkareň,,.

**Byt je voľný k dispozícií ihneď.**

**LOKALITA:** Lokalita Vlčie hrdlo je okrajová časť Ružinova, v blízkosti MHD autobusu 67 a 78, nočná linka N70. Chorvátske rameno – v blízkosti (asi 10-15 minút pešo) sa nachádza tento vodný kanál s upravenými chodníkmi. Je to obľúbená lokalita na beh, korčuľovanie, prechádzky a cyklistiku, Areál pri Vrakunskom potoku – v blízkosti sú zelené plochy vhodné na beh. Gym Factory - cca 3 km, posilňovňa a fitness, Fitness SHR – cca 3 km, menšie fitness, Plaváreň Pasienky + Tehelné pole cca 4 km.

**PARKOVANIE:** aktuálny majiteľ má parkovanie formou ročného prenájmu.

**VÝHODY A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE:**

Optické pripojenie (rýchly internet) v danej lokalite. Rekonštruovaný bezpečný bytový dom. Plastové okná. Jedna z najdostupnejších ponúk bytov v Bratislave. Vynikajúca dispozícia. Žiadne skryté informácie. Bosen preveruje každú nehnuteľnosť. Výnimočná investícia s nájomným potenciálom.

**CENA: 156.000€** je konečná, vrátane provízie RK a kompletného servisu bez navýšenia.

Mesačné náklady sú cca 120€, kde je zarátané: kúrenie, voda, električka, fond opráv

**MAKLÉR:**

Michal Leško  
+421 944 040 684  
[lesko@bosen.sk](mailto:lesko@bosen.sk)

Realitná kancelária BOSEN je členom Realitnej únie SR a riadi sa jej Realitným poriadkom. Uvedená cena je konečná, zahŕňa províziu realitnej kancelárie, právne služby poskytované advokátskou kanceláriou, úhradu základného správneho poplatku na katastri, poradenstvo pri prevode nehnuteľnosti a bezplatnú ponuku financovania prostredníctvom hypotéky.



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :  
Telefón :  
E-mail:

**Michal Leško**  
**+421 944 040 684**  
**lesko@bosen.sk**

