



## BOSEN | Zrekonštruovaný, ešte neobývaný, 3izbový byt, Koliba

429 000 €



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Bratislava III
Obec:	Bratislava-Nové Mesto
Ulica:	Na Varte 4B
Druh:	Byty
Typ bytu:	3-izbový byt
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Rok výstavby:	2011
Vlastníctvo:	osobné	Rok poslednej rekonštrukcie:	2025
Úžitková plocha:	74 m <sup>2</sup>	Rok kolaudácie:	2013
Zastavaná plocha:	74 m <sup>2</sup>	Pozícia:	suterén
Stav:	úplne prerobený	Celková plocha:	135 m <sup>2</sup>
Počet izieb:	3	Terasa plocha:	58 m <sup>2</sup>
Energetický certifikát:	A	Počet terás:	1
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Pivnica plocha:	3 m <sup>2</sup>
Terasa:	áno	Počet pivníc:	1
Garáž:	áno	Orientácia:	Juhovýchod
Pivnica:	áno	Internet:	áno
Výťah:	áno		

### POPIS NEHNUTELNOSTI

**Bosen Group** Vám ponúka na predaj ešte neobývaný 3-izbový byt s terasou a súkromnou predzáhradkou, ktorý prešiel kompletnou rekonštrukciou. Byt je situovaný v jednej z najžiadanejších rezidenčných lokalít Bratislavy – Koliba, konkrétne na ulici Na Varte. Byt je súčasťou architektonicky oceňovaného projektu Minergo, ktorý bol odborne vyzdvihnutý aj ocenením CE ZA AR.

**3D VIRTUÁLNA PREHLIADKA:** <https://my.matterport.com/show?m=7wcrZhTVYW4&play=0>

**BYT:** Nehnutelnosť sa nachádza v **novostavbe z roku 2013** a disponuje plochou **77m<sup>2</sup>**. ( Byt 74m<sup>2</sup>,

pivničná kobka 3m<sup>2</sup>). K bytu prislúcha **súkromná predzáhradka o rozlohe 58m<sup>2</sup> s prekrytou terasou**, ktorá príjemne rozširuje obytný priestor a vytvára ideálne zázemie na oddych, stolovanie, trávenie času s rodinou, či pokojné chvíle mimo ruchu mesta.

Interiér pôsobí premyslene, harmonicky a funkčne. Denná časť je otvorená smerom do exteriéru, čím byt získava vzdušnosť a presvetlenú obytnú atmosféru. Nočná zóna zároveň poskytuje dostatok súkromia a tichej zóny pre pokojný spánok.

**DISPOZÍCIA:** Byt pozostáva zo vstupnej predsiene, priestrannej obývacej izby prepojenej s kuchynskou časťou, dvoch samostatných izieb, kúpeľne s veľkorysým sprchovacím kútom, samostatného WC a terasy s priamym vstupom do predzáhradky. Dispozícia je navrhnutá účelne a bez hluchých miest, s dôrazom na praktické využitie priestoru, plynulosť pohybu a oddelenie dennej a nočnej časti bytu.

**ZARIADENIE:** Byt ponúka kvalitný štandard bývania, ktorý reflektuje nároky na moderné mestské bývanie: teplovzdušné vykurovanie a chladenie napojené na tepelné čerpadlo, pričom systém zároveň umožňuje aj rekuperáciu- riadené vetranie. Samostatná klimatizácia nie je potrebná. Hliníkové okná s elektrickým zatemňovacím systémom, kvalitná sanita, kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi a praktické úložné riešenia sú samozrejmosťou.

**PARKOVANIE:** K bytu patrí parkovacie miesto v podzemnej garáži. Prístupová cesta je v zime vyhrievaná. Pre návštevy je možné využiť súkromné parkovisko pred obytným domom.

**LOKALITA:** Koliba sa dlhodobo považuje za najprestížnejšie adresy Bratislavy. Je vyhľadávaná pre jedinečné spojenie blízkosti prírody, rezidenčného pokoja a veľmi dobrej dostupnosti do centra mesta. Výhodou je aj súkromné detské ihrisko v areáli, ktoré zvyšuje komfort bývania najmä pre rodiny s deťmi.

**PROJEKT MINERGO:** spadá medzi výrazné rezidenčné realizácie Koliby. Charakterizuje ho komornejší koncept bývania, architektonická čistota a dôraz na kvalitné zasadenie do prostredia. Ide o projekt, ktorý si zachováva nadčasovosť a aj po rokoch pôsobí hodnotne, kultivovane a reprezentatívne. Práve architektonická kvalita a rezidenčný charakter projektu vytvárajú silný predpoklad pre stabilné vnímanie hodnoty tejto nehnuteľnosti aj do budúcnosti.

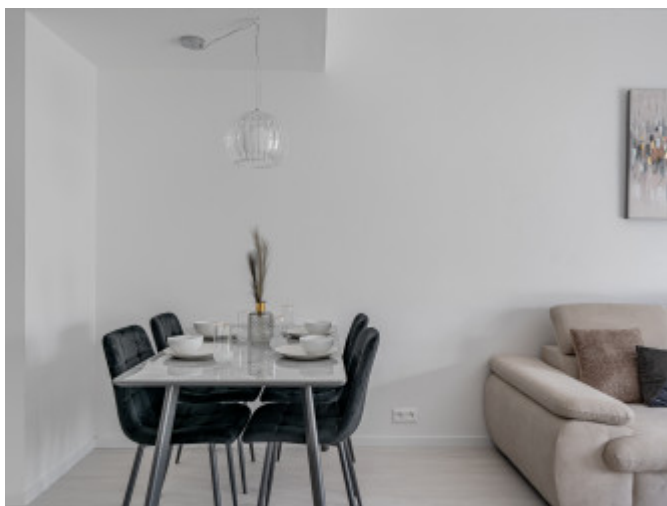
**CENA: 468 000€** ( byt 429 000 € + parkovacie státie 30 000€ + pivničná kobka/sklad 9000€)

**REALITNÝ MAKLÉR: Michal Kubalák**

+421 944 052 105

kubalak@bosen.sk

Realitná kancelária MKRE je členom Bosen Group a Realitnej únie SR a riadi sa jej realitným kódexom. Uvedená cena je konečná a zahŕňa províziu realitnej kancelárie, právny servis zabezpečovaný advokátskou kanceláriou, úhradu základného správneho poplatku na katastri, poradenstvo k prevodu nehnuteľnosti a bezplatnú ponuku financovania prostredníctvom hypotéky.



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :  
Telefón :  
E-mail:

**Michal Kubalák**  
**+421 944 052 105**  
**kubalak@bosen.sk**

