



BOSEN | 3 izbový byt s loggiou a francúzskym balkónom , 73,97 m², Račianska ulica, Nové Mesto

310 000 €



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

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Pozícia:	vyvýšené prízemie
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	73.97 m ²
Úžitková plocha:	73.97 m ²	Plocha loggie:	4.27 m ²
Podlahová plocha:	69.7 m ²	Počet logií:	1
Stav:	čiastočne prerobný	Inžinierske siete:	áno
Počet izieb:	3	Voda:	áno
Typ budovy:	panelová stavba	Elektrika:	áno
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Plyn:	áno
Loggia:	áno	Kanalizácia:	áno
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno	Telefón:	áno
Výťah:	áno	Internet:	áno
Rok poslednej rekonštrukcie:	2026	Satelit:	áno
Rok kolaudácie:	1961	Káblová TV:	áno
Počet poschodí od prízemia vyššie:	7	Optická sieť:	áno

POPIS NEHNUTELNOSTI

Realitná kancelária **Bosen Group** vám exkluzívne ponúka na predaj svetlý 3-izbový byt s loggiou a francúzskym balkónom vo vyhladávannej lokalite na Račianskej ulici. Byt sa nachádza na 6.

poschodí bytovom dome s výťahom (kolaudácia v r. 1961).

BYT: Byt má celkovú výmeru 73,97 m², z čoho podlahová plocha bytu tvorí 69,7 m² a loggia 4,27 m². Samotný bytový dom prešiel kompletnou rekonštrukciou, v rámci ktorej bolo realizované zateplenie fasády, osadený nový moderný výťah a kompletne zrekonštruované vstupné priestory. Bezpečnosť obyvateľov je zabezpečená novými vchodovými dverami s prístupom na čip a nainštalovaným kamerovým systémom.

Dispozícia: Byt má veľmi príjemné riešenie. Zo vstupnej chodby sa vchádza do samostatnej izby a následne do kuchyne prepojenej s obývacou izbou. Z kuchynskej časti je priamy vstup na loggiu. Obývacia izba tvorí centrum bytu, z ktorého sa samostatne prechádza do kúpeľne spojenej s WC a do priestrannej spálne s francúzskym balkónom.

Rekonštrukcia a technický stav: Nehnutelnosť prešla v priebehu rokov etapovitou čiastočnou rekonštrukciou, pričom výrazným technickým benefitom je, že už od roku 2005 je v byte úplne odstavený plyn. V roku 2020 bola v byte inštalovaná klimatizácia, kompletne sa vymenili všetky vykurovacie telesá a v obývacej izbe sa realizovala nová stena s dizajnovým sadrokartónovým podhladom s integrovaným LED osvetlením, pričom boli zároveň zrenovované a precízne prebrúsené kvalitné pôvodné drevené parkety. Následne v roku 2022 prešla rekonštrukciou spálňa a celá modernizácia bola završená práve teraz, v roku 2026, kedy sa kompletne zrekonštruovala loggia, kompletne sa vymenili všetky inžinierske rozvody elektriny, vody aj odpadu a bola osadená úplne nová kuchynská linka na mieru so zabudovanými spotrebičmi. Byt sa predáva kompletne zariadený presne tak, ako ho môžete vidieť na fotografiách.

LOKALITA: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto na Račianskej ulici patrí medzi najvyhľadávanejšie lokality pre bývanie aj investíciu, a to najmä vďaka excelentnej dostupnosti, keďže električková zastávka priamo pred domom zaručuje rýchle spojenie s centrom mesta do 10 minút úplne bez dopravných zápch. V pešej dostupnosti sa nachádza kompletná občianska vybavenosť vrátane lekárov, lekární, škôl, reštaurácií či obchodných reťazcov ako Lidl a Billa. Okolie domu navyše ponúka príjemné zelené vnútrobloky a rýchly prístup do lesoparku Malých Karpát na Kolibu či Peknú cestu, čo v kombinácii s dynamickým rozvojom celej zóny zabezpečuje neustály rast hodnoty nehnuteľnosti a robí z bytu skvelú príležitosť aj na stabilný prenájom.

Cena: 310 000 Eur.

Realitný Maklér: Petra Foltanovičová, tel. 0917 648 039 Foltanovicova@bosen.sk

Realitná kancelária **Bosen Group** je členom Realitnej únie SR a riadi sa jej Realitným kódexom. Uvedená cena je konečná, 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:

Petra Foltanovičová

+421 917 648 039

foltanovicova@bosen.sk

