



Svetlý 2-izbový byt v uzavretom areáli v Ružinove, Trnávka



220 000 €

Kraj:	*Bratislavský kraj*
Okres:	*Bratislava II*
Obec:	*Bratislava-Ružinov*
Ulica:	*Vietnamská 49*
Druh:	*Byty*
Typ bytu:	*2-izbový byt*
Typ:	*Predaj*
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	*aktívne*	*Rok výstavby:*	*2014*
Vlastníctvo:	*osobné*	*Pozícia:*	*vyššie poschodie*
Úžitková plocha:	*45.32 m^2*	*Poschodie:*	*4*
Zastavaná plocha:	*45.32 m^2*	*Celková plocha:*	*46.88 m^2*
Podlahová plocha:	*46.88 m^2*	*Plocha balkóna:*	*1.56 m^2*
Stav:	*novostavba*	*Počet balkónov:*	*1*
Počet izieb:	*2*	*Internet:*	*áno*
Typ výbavy:	*kompletne vybavený*	*Káblová TV:*	*áno*
Balkón:	*áno*	*Optická sieť:*	*áno*

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

HYPO CONSULTING Reality ponúka na predaj príjemný a kompletne zariadený 2-izbový byt na Vietnamskej ulici 49 v Bratislave – mestskej časti Ružinov, časť Trnávka.

Byt sa nachádza na 4. poschodí bytového domu s výťahom. Dom bol v roku 2014 kompletne prestavaný a nadstavaný a dnes tvorí súčasť uzavretého rezidenčného areálu s kontrolovaným vstupom, parkovaním a menšími detskými ihriskami.

Veľkou výhodou je kombinácia praktickej dispozície, množstva úložného priestoru, zariadeného interiéru a veľmi dobrej dostupnosti do rôznych častí Bratislavy.

Byt je vhodný na vlastné bývanie, ale zároveň má veľmi zaujímavý potenciál ako investičná alebo

firemná nehnuteľnosť.

BYT:
Podlahová plocha bytu je 45,32 m². K bytu patrí aj balkón s výmerou 1,56 m².

Dispozícia pozostáva z:
vstupnej predsiene,
samostatnej spálne,
obývacej izby prepojenej s kuchyňou,
kúpeľne s WC,
balkóna.

Denná časť je otvorená a vzdušná. Kuchyňa prirodzene nadväzuje na obývaciu izbu a poskytuje priestor na stolovanie aj pohodlnú oddychovú zónu.

Samostatná spálňa ponúka súkromie a dostatok miesta na dvojlôžko aj ďalší úložný priestor.

Byt má bezpečnostné vstupné dvere, plastové okná s izolačným zasklením a vnútornými žalúziami. V obytných miestnostiach sú veľkoplošné drevené podlahy, v kúpeľni keramická dlažba a obklad.

ZARIADENIE A ÚLOŽNÝ PRIESTOR:

Byt sa predáva zariadený, čo umožňuje novému majiteľovi nasťahovať sa alebo ho začať využívať prakticky bez ďalších veľkých vstupných nákladov.

Súčasťou bytu je aj klimatizácia, ktorá zvyšuje komfort bývania najmä počas letných mesiacov.

Veľkým benefitom je množstvo existujúceho úložného priestoru.

Vo vstupnej a dennej časti sa nachádzajú samostatné skrine, ktoré poskytujú dostatok priestoru na oblečenie, domácnosť aj bežné sezónne veci.

Dispozícia zároveň umožňuje úložné priestory ďalej doplniť podľa potrieb nového majiteľa bez toho, aby sa výrazne obmedzil obytný priestor.

BALKÓN:

Balkón príjemne rozširuje obytnú časť bytu a ponúka otvorený výhľad do okolia. Je ideálny na rannú kávu, krátke posedenie alebo jednoducho chvíľu na čerstvom vzduchu.

PRÍJEMNÝ POKOJ AJ NAPRIEK VÝBORNEJ DOSTUPNOSTI:

Poloha Vietnamskej ulice môže na mape pôsobiť rušnejšie, než aká je reálna skúsenosť priamo v byte. Pri osobnej obhliadke nás príjemne prekvapilo, aký pokojný byt pôsobí. Napriek dobrej dostupnosti hlavných dopravných ťahov a relatívnej blízkosti letiska sme v interiéri nevnímali hluk z cestnej ani leteckej dopravy. Ide o subjektívny dojem z osobnej obhliadky, no práve tento rozdiel medzi polohou na mape a atmosférou priamo v byte považujeme za jedno z príjemných prekvapení tejto nehnuteľnosti.

UZAVRETÝ REZIDENČNÝ AREÁL:

Veľkým benefitom tejto nehnuteľnosti je samotný areál. Bytový komplex sa nachádza na oplotenom pozemku s kontrolovanými vstupmi a vjazdmi.

K bytovým domom je možné pristupovať z viacerých strán a vnútorná časť areálu je oddelená od bežnej uličnej premávky.

Pri jednotlivých častiach areálu sú vytvorené menšie oplotené detské plochy a ihriská, čo ocenia najmä rodiny s deťmi.

Deti tak majú priestor na hranie priamo pri dome a uzavretý charakter areálu zároveň vytvára súkromie a bezpečie.

PARKOVANIE:

Je tu možnosť prenájmu parkovacieho miesta. Priamo v areáli sa nachádzajú parkovacie miesta a súčasťou komplexu sú aj garážové a kryté parkovacie priestory. Vjazd do areálu je regulovaný rampami a bránami.

BYTOVÝ DOM:

Bytový dom bol v roku 2014 kompletne prestavaný a nadstavaný.

Má:
výťah,
upravené a udržiavané spoločné priestory,
elektronický vstup,
poštové schránky,
vlastnú kotolňu,
uzavretý vstup do areálu,
parkovacie plochy,
garážové priestory.

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ:

Jednou z hlavných výhod lokality je, že väčšinu vecí potrebných na každodenný život máte v blízkom okolí.

V pešej alebo krátkej dojazdovej vzdialenosti sa nachádzajú:

materské školy, základné školy, stredná škola, potraviny a menšie lokálne prevádzky, lekáreň, praktickí lekári pre deti aj dospelých, kaderníctva a barber, kozmetické a beauty služby, kaviarne, reštaurácie a bistrá, pekáreň, športové a fitness prevádzky, detské ihriská, ďalšie služby každodennej potreby.

V širšom okolí sú zároveň veľké nákupné zóny Avion Shopping Park, IKEA, Pharos a ďalšie prevádzky na Ivanskej ceste.

MHD A DOPRAVA:

Veľkým plusom lokality je dobrá dostupnosť verejnej dopravy.

Najbližšie zastávky v okolí Vietnamskej ulice sú približne:

Bulharská - približne 4 až 5 minút pešo
linka 61 a nočná linka N61.

Avion, IKEA - približne 7 minút pešo
linky 61, 69, 163 a N61.

Rádiová - približne 8 minút pešo
linky 60 a 65.

Vďaka viacerým linkám je lokalita dobre prepojená s ďalšími časťami Bratislavy a zároveň ponúka pohodlnú alternatívu k cestovaniu autom.

Autom je veľmi dobré napojenie na: Ivanskú cestu, Galvaniho ulicu, diaľnicu D1, Ružinov, Nové Mesto, a širšie centrum Bratislavy.

Ďalším praktickým benefitom je blízkosť Letiska M. R. Štefánika, ktorú ocenia najmä ľudia, ktorí pravidelne cestujú pracovne alebo letecky.

PRE KOHO JE BYT VHODNÝ:

Byt ponúka široké možnosti využitia.

Je vhodný ako: prvé bývanie pre mladého človeka, bývanie pre pár, praktický mestský byt pre jednotlivca, bývanie pre človeka, ktorý často cestuje, investičná nehnuteľnosť určená na dlhodobý prenájom, firemný byt pre zamestnancov alebo manažérov, zázemie pre zahraničných pracovníkov či obchodné návštevy.

Práve kombinácia zariadeného interiéru, samostatnej spálne, uzavretého areálu, možnosti parkovania a dobrej dopravnej dostupnosti robí byt zaujímavým aj pre firmy, ktoré potrebujú vlastné ubytovacie zázemie pre ľudí pravidelne prichádzajúcich do Bratislavy.

HLAVNÉ BENEFITY:

45,32 m² + balkón, predáva sa zariadený, samostatná spálňa, množstvo úložného priestoru, možnosť doplniť ďalší úložný priestor, 4. poschodie, výťah, svetlý interiér, otvorená denná zóna, uzavretý oplotený areál, detské plochy priamo v areáli, možnosť prenájmu parkovacieho miesta, MHD približne 4 - 7 minút pešo, Avion a veľké nákupné zóny na dosah, rýchle napojenie na D1, pokojný interiér napriek výbornej dopravnej dostupnosti, vhodný na bývanie, prenájom aj firemné využitie

NÁZOR MAKLÉRA:

„Na tomto byte ma osobne veľmi príjemne prekvapila atmosféra.

Keď sa pozriete na mapu, vidíte dobré dopravné napojenie, veľké nákupné zóny a relatívnu blízkosť letiska. Človek preto môže automaticky očakávať rušnejšie prostredie. Pri osobnej obhliadke sme však v byte mali úplne opačný pocit - interiér pôsobil pokojne a výrazný hluk z dopravy sme nepočuli.

Páči sa mi tiež uzavretý areál, možnosť parkovania, detské plochy pri dome a fakt, že byt sa predáva zariadený a má už dnes veľmi slušné množstvo úložného priestoru.

Je to byt, ktorý podľa mňa funguje veľmi dobre ako prvé bývanie pre mladého človeka alebo pár, no zároveň v ňom vidím silný investičný potenciál.

Pre firmu môže byť zaujímavým zázemím pre manažérov či pracovníkov, ktorí do Bratislavy pravidelne cestujú, a pre súkromného investora je výhodou široká skupina potenciálnych nájomníkov.

Je to jednoducho praktický byt na dobre dostupnom mieste, ktorý vie poslúžiť viacerými spôsobmi.“






REALITNÝ MAKLÉR

Maklér : ***Mgr. Ladislav Kuruc -***
Telefón : ***0908 329 073***
E-mail: ***kuruc@hypoconsulting.sk***