

directreal<sup>®</sup>

#277017

Predaj

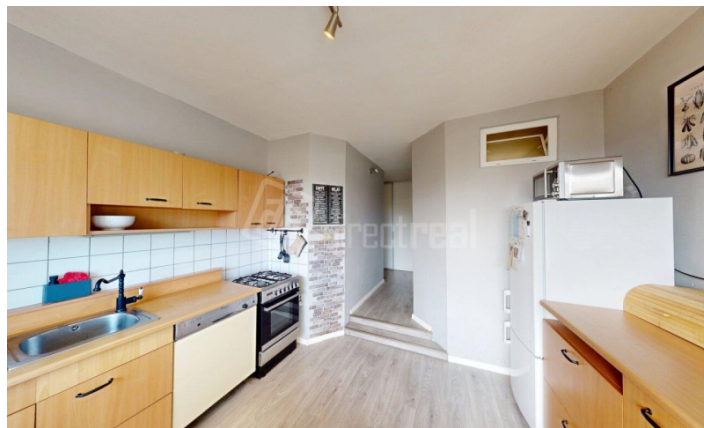
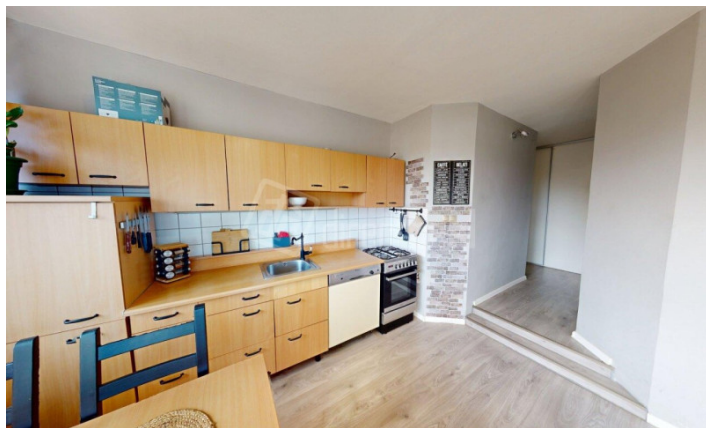
Byt, 2-izb.

plocha: 63 m<sup>2</sup>

**225.000 EUR** klasická

Bratislava – Lamač, okr: Bratislava IV  
ulica: Heyrovského

**Priestranný dvojizbový byt s 3 loggiami v Lamači**



Váš osobný maklér:

**Ing. Dana  
Bucková**

**0950 725 715**

d.buckova@directreal.sk



# popis nehnuteľnosti:

Popis: Ponúkam na predaj priestranný 2-izbový byt s podlahovou plochou 62,96 m<sup>2</sup> (bez plochy loggií 9 m<sup>2</sup>), situovaný na 11. podlaží bytového domu v mestskej časti Bratislava – Lamač.

## DISPOZÍCIA

Byt disponuje dvomi samostatnými izbami, kuchyňou, samostatnou kúpeľňou a WC. Táto dispozícia umožňuje plnohodnotné oddelenie dennej a nočnej časti, prípadne vytvorenie pracovného priestoru bez kompromisov v súkromí. Vo vstupnej chodbe je vybudovaný samostatný šatník, čo zabezpečuje dostatok úložného priestoru. Každá z obytných miestností má samostatný výstup na loggiu.

Takmer 63 m<sup>2</sup> podlahovej plochy poskytuje komfort, ktorý presahuje bežný štandard dvojizbových bytov. Dispozičné riešenie pôsobí vzdušne a funkčne zároveň.

Byt prešiel rekonštrukciou v roku 2016, vďaka čomu ponúka modernizovaný interiér bez potreby okamžitých investícií. Výnimočným benefitom sú až tri loggie s celkovou výmerou 9 m<sup>2</sup>, ktoré rozširujú obytný priestor smerom von a prinášajú viac svetla aj súkromia. Vyššie podlažie zároveň zabezpečuje pokojnejšie bývanie a príjemný odstup od ruchu ulice. Orientácia na sever a juhovýchod zabezpečuje vyvážený denný režim. Juhovýchodná strana prináša príjemné ranné svetlo do dennej časti bytu, severná orientácia zároveň pomáha udržať príjemnú klímu počas letných dní.

K bytu patrí aj pivničná kobka umiestnená v rekonštruovaných spoločných priestoroch na prízemí bytového domu.

## BYTOVÝ DOM

Bytový dom je zateplený a udržiavaný, pričom spoločné priestory sú vymaľované a pôsobia čistým a upraveným dojmom. K dispozícii sú dva nové výťahy, ktorých výmena prebehla v roku 2023, čo zvyšuje komfort každodenného bývania najmä vo vyšších podlažiach. Súčasne boli v dome menené aj centrálné stupačky. V prízemí bytového domu sa nachádza aj spoločná miestnosť na odkladanie bicyklov.

## LOKALITA

Lamač patrí dlhodobo medzi vyhľadávané rezidenčné časti mesta Bratislava, a to najmä pre vyváženú mediu medzi pokojom, zeleňou a praktickou dostupnosťou

V pešej dostupnosti sa nachádza kompletná občianska vybavenosť – školy, škôlky, potraviny, zdravotné služby, športoviská aj zastávky MHD. Každodenné fungovanie je tak jednoduché a časovo efektívne.

Lokalita zároveň ponúka výborné dopravné napojenie – rýchly prístup na diaľničný obchvat umožňuje pohodlný presun v rámci mesta aj smerom mimo neho, pričom centrum Bratislavy je dostupné bez komplikácií.

Blízkosť pohoria Malé Karpaty vytvára prirodzené zázemie pre aktívny oddych. Turistika, cyklistika či nenáročné prechádzky v prírode sú dostupné prakticky „za rohom“, bez potreby plánovania dlhých presunov

Táto nehnuteľnosť predstavuje kombináciu nadštandardnej výmery, funkčnej dispozície, troch loggií a stabilnej adresy. Je vhodnou voľbou pre klientov, ktorí hľadajú komfort každodenného fungovania a bývanie s perspektívou do budúcnosti.

Teším sa na Váš záujem.

Dana Bucková 0950040146

Podlahová plocha m<sup>2</sup>:62.96

Loggia:Áno 3x

Výťah:Áno 2x

Stav:Po čiastočnej rekonštrukcii

Poschodie:11/11

Konštrukcia bytu:Panel

Možnosť kúpy na úver:Áno

Zálohový predpis / mesiac EUR:220

Okná:Plastové

Kuchynská linka:Zánovná

Spotrebiče:Plynový sporák|Umývačka riadu

Kúpeľňa:Po rekonštrukcii

WC:Po rekonštrukcii

Podlahy:Plávajúca podlaha

Bezpečnostné dvere:

Svetové strany:V|J

Kúrenie:Ústredné + merače tepla

Zdroj tepla:Tepla z kotolne