4 - izbový byt
Legionárska, Bratislava-Nové Mesto

550 000 €

HERRYS – NA PREDAJ VÝNIMOČNÝ 4-IZBOVÝ MEZONET S TERASOU A WELLNESS NA LEGIONÁRSKEJ ULICI

Realitná kancelária HERRYS ponúka exkluzívne na predaj **priestranný 4-izbový mezonet,** ktorý **harmonicky spája štýlové mestské bývanie s industriálnymi prvkami a plnohodnotný komfort rodinného domova. Dominantou bytu je krytá terasa** s pohodlným sedením, kuchynkou, barom a najmä **súkromným wellness s fínskou saunou.** Vďaka prestrešeniu je **terasa využiteľná počas celého roka** – v letných mesiacoch ako vonkajšia obytná zóna, v zime ako relaxačný wellness priestor.

Dispozícia oboch podlaží bola navrhnutá s dôrazom na potreby rodiny s deťmi. Na spodnom podlaží sa nachádza prakticky riešený priestor pod schodiskom, ktorý slúži ako miniherňa s úložným priestorom na hračky. Hlavná herňa je situovaná na otvorenom hornom podlaží, kde je medzi trámy uchytená sieť, čím priestor pôsobí vzdušne a zostáva vizuálne prepojený so spodným podlažím.

Výrazným dizajnovým prvkom celého interiéru je **čierne kovové schodisko so zábradlím, doplnené o masívne dubové stupne,** ktoré podčiarkujú industriálny charakter bytu.

Byt sa nachádza **na 5. a 6. poschodí tehlového bytového domu bez výťahu na Legionárskej ulici.** Lokalita ponúka **skutočný mestský život – všetko potrebné máte na dosah ruky,** od kaviarní a služieb až po rýchle spojenie do centra mesta, pričom si zachováva príjemnú rovnováhu medzi mestským ruchom a pokojom pre každodenné bývanie.

- Byt prešiel kompletnou rekonštrukciou a modernizáciou v roku 2021 vrátane výmeny všetkých rozvodov (plyn, elektrina, kúrenie).
- Bytový dom pochádza z roku 1923, pričom vstavba podkrovia bola realizovaná v roku 2000.
- Okná sú plastové s izolačným trojsklom, prípravu teplej úžitkovej vody zabezpečuje plynový kotol so

Ing. Andrea Kaňuščáková
andrea.kanuscakova@herrys.sk
+421 948 445 111
ID inzerátu: AK270

zásobníkom umiestnený v galérii, kde sa nachádza aj klimatizačná jednotka.
- Podlahová plocha bytu je 132,15 m², terasa má výmeru 31,90 m².
- Orientácia bytu je na juhozápad a severovýchod.
- Mesačné prevádzkové náklady: zálohový predpis predstavuje 207 EUR + elektrina 41 EUR a plyn 54 EUR.

DISPOZÍCIA

5. poschodie (spodné podlažie)

- Vstupná chodba s úložným priestorom
- Obývacia izba prepojená s kuchyňou a jedálňou
- Spálňa rodičov s funkčnou pieckou
- Kúpeľňa so sprchovým kútom
- Samostatné WC
- Priestor pod schodiskom využitý ako miniherňa pre deti

6. poschodie (horné podlažie / galéria)

- Otvorená herňa/pracovňa s bezpečnostnou sieťou medzi trámami
- Dve detské izby
- Druhá kúpeľňa s vaňou a WC
- Krytá terasa s kuchynkou, barom, sedením a súkromným wellness (fínska sauna)

LOKALITA

Byt sa nachádza na **pokojnej, centrálnej Legionárskej ulici** v Bratislave – Nové Mesto, ktorá spája výhody mestského života s pokojom pre každodenné bývanie. V okolí nájdete **kompletnú občiansku vybavenosť** –

Ing. Andrea Kaňuščáková
andrea.kanuscakova@herrys.sk
+421 948 445 111
ID inzerátu: AK270

obchody, kaviarne, reštaurácie, školy, škôlky aj zdravotnícke zariadenia.

Pre milovníkov zelene a aktívneho oddychu sú dostupné **parky a športoviská** v pešej vzdialenosti. Lokalita má zároveň **výborné napojenie MHD** a rýchly prístup do centra mesta, čo z nej robí ideálnu voľbu pre rodiny aj ľudí, ktorí chcú bývať v srdci diania, no ocenia súkromie a pohodlie domova.

BENEFITY

Lokalita a bytový dom

- Pokojná, centrálna **Legionárska ulica v mestskej časti Nové Mesto** – všetko na pár krokov: kaviarne, obchody, služby a parky, s rýchlym spojením MHD do centra.
- **Tehlový dom** s charakterom, kombinujúci staré a moderné prvky, dodáva bytu **nadčasový šarm.**

Byt a dispozícia

- Priestranný **4-izbový mezonet s industriálnym dizajnom a vzdušnou dispozíciou,** kompletne zrekonštruovaný s modernými technickými riešeniami pre komfortné bývanie.

Terasa a wellness

- **Krytá terasa** s pohodlným sedením, kuchynkou a barom – ideálna na relax alebo spoločenské chvíle.
- **Súkromný wellness s fínskou saunou** dostupný po celý rok – letná terasa aj zimný relax v jednom.

Detské zóny

- **Miniherňa** pod schodiskom s úložným priestorom pre hračky.

Ing. Andrea Kaňuščáková
andrea.kanuscakova@herrys.sk
+421 948 445 111
ID inzerátu: AK270

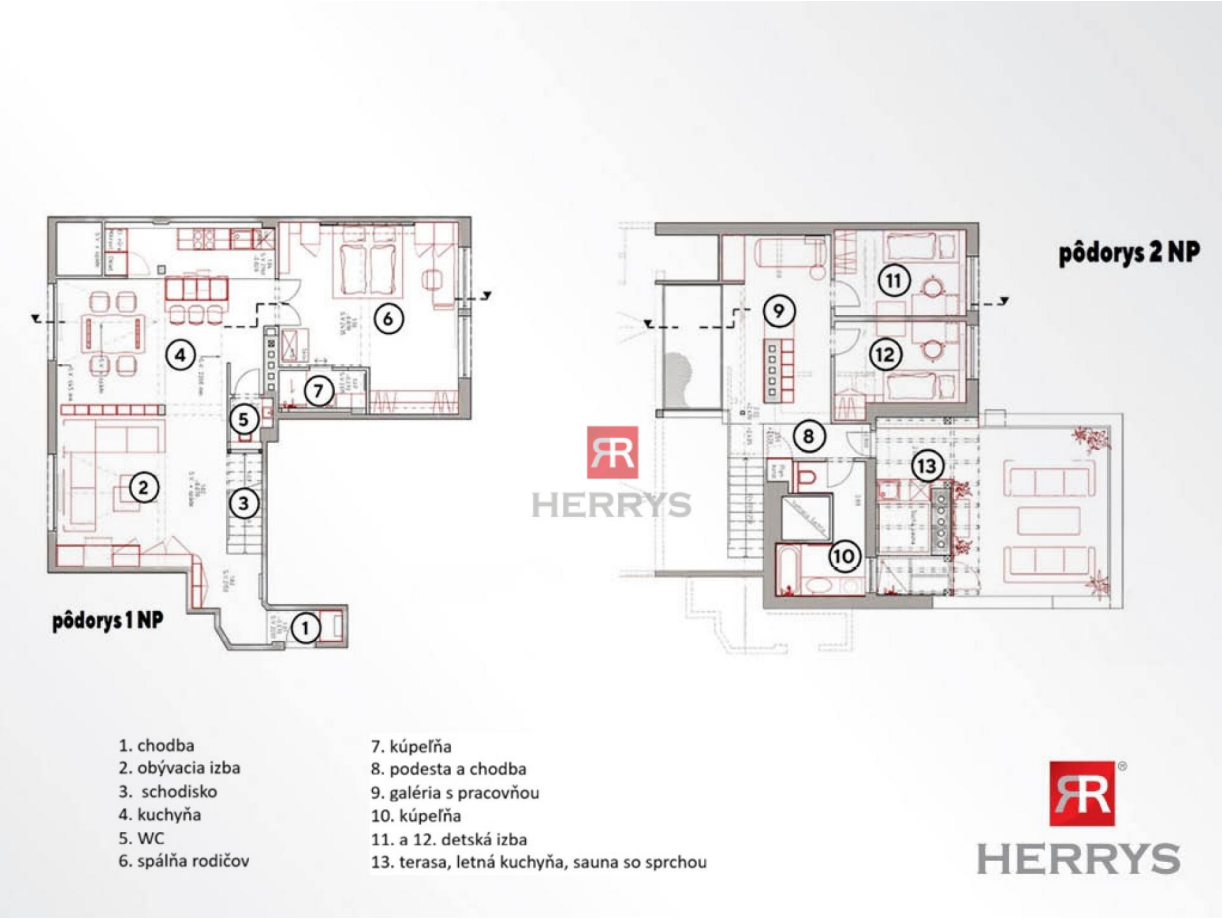
- **Otvorená horná herňa so sieťou medzi trámami,** ktorá prepája priestory a podporuje voľnú hru a kreativitu detí.

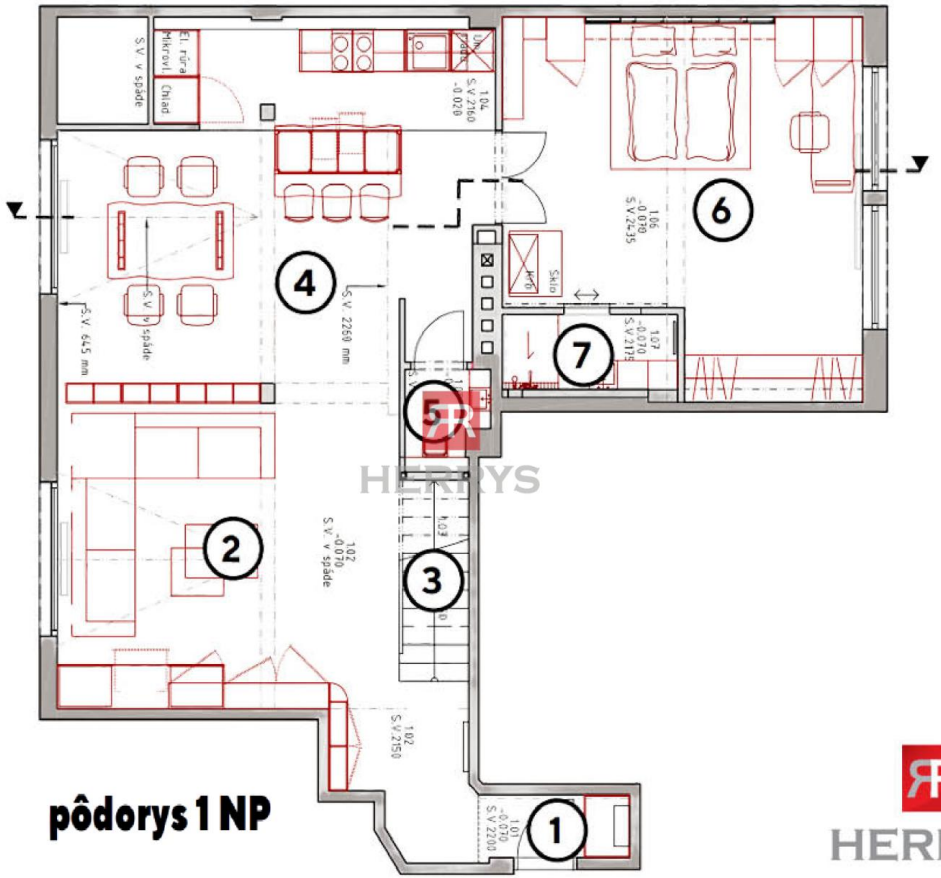
CENA

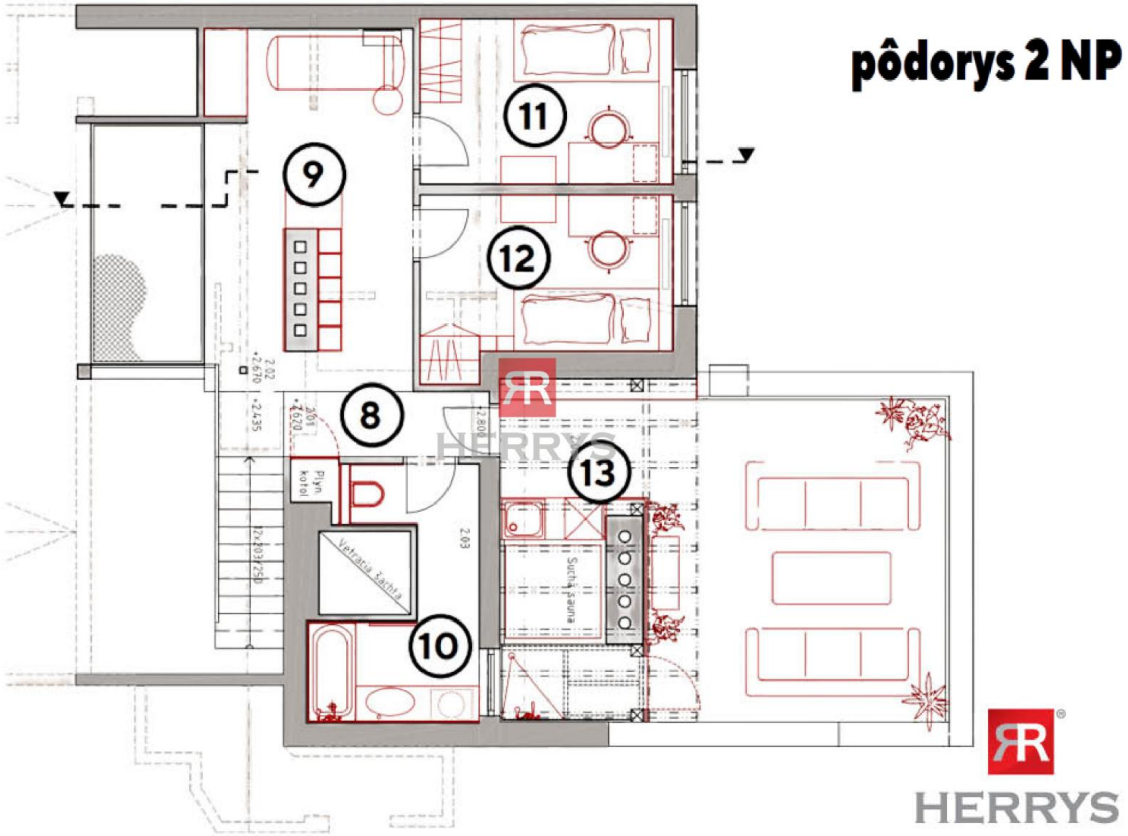
550 000 EUR (vrátane odborného servisu a provízie RK)

© Text a fotografie sú autorským dielom a majetkom realitnej kancelárie HERRYS.

Ing. Andrea Kaňuščáková
andrea.kanuscakova@herrys.sk
+421 948 445 111
ID inzerátu: AK270


pôdorys 1 NP
pôdorys 2 NP
HERRYS
1. chodba
2. obývacia izba
3. schodisko
4. kuchyňa
5. WC
6. spálňa rodičov
7. kúpeľňa
8. podesta a chodba
9. galéria s pracovňou
10. kúpeľňa
11. a 12. detská izba
13. terasa, letná kuchyňa, sauna so sprchou
HERRYS


pôdorys 1 NP
HERRYS


pôdorys 2 NP
11
9
12
8
13
10
Plyn. kotol
Vetracia šachta
Suchá sauna
HERRYS