



Investičný balík: 2 zrekonštruované byty + potenciál nadstavby



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

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Verejné vonkajšie parkovanie:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Sklad:	áno
Úžitková plocha:	94 m ²	Rok poslednej rekonštrukcie:	2022
Podlahová plocha:	80 m ²	Počet poschodí od prízemia vyššie:	2
Skladová plocha:	14 m ²	Pozícia:	vyvýšené prízemie
Stav:	úplne prerobný	Celková plocha:	94 m ²
Počet izieb:	3	Pivnica plocha:	14 m ²
Typ budovy:	tehla	Počet pivníc:	3
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Vykurovanie - podlahové:	áno
Pivnica:	áno	Vykurovanie - lokálne:	áno

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

URBAN&PARTNER ponúka na predaj dva zrekonštruované byty na jednej z tichých ulíc širšieho centra Bratislavy, na Dohnányho ulici. Nehnutelnosti predstavujú ideálnu príležitosť pre investorov, Airbnb operátorov alebo developera so zmyslom pre potenciál.

Nehnutelnosti spolu s príslušenstvom sú v celkovej výmere 94m². Oba byty boli v roku 2022 kompletne zrekonštruované, vrátane všetkých rozvodov a nanovo zariadené. Podiel na spoločných priestoroch umožňuje ešte osobitne využívať cca. 20 m² priestoru v podkroví. Za bytovým

domom sa nachádza menší oplotený dvor, ktorý je možné tiež využívať. Bytový dom má potenciál v možnosti nadstavby ďalších troch podlaží.

2 izbový byt

- Vstupná predsieň, kúpeľňa s toaletou, obývací priestor s kuchynskou linkou, spálňa
- 1NP
- 50m²
- Plastové okná s fóliami
- Vykurovanie bytu je lokálne, elektrické, podlahové
- Vstupné bezpečnostné, protipožiarne dvere
- V izbách drevené podlahy
- Kúpeľňa s WC - keramická dlažba a obklady, kotol a bojler na ohrev vody, príprava na práčku + práčka
- Kuchynská linka - drez, el. rúra, indukčná varná doska, digestor, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou
- Nové zariadenie nábytkom (kompletná spláňňa a obývacia izba vrátane TV)

1 izbový byt (nebytový priestor)

- Vstupná predsieň, veľká izba s kuchynským kútom a samostatná kúpeľňa s toaletou
- 1PP (zvýšený suterén)
- 30m²
- Plastové okná s fóliami
- Vykurovanie bytu je lokálne, elektrické, podlahové
- Klimatizácia
- Vstupné bezpečnostné, protipožiarne dvere
- V izbách drevené podlahy
- Kúpeľňa s WC - keramická dlažba a obklady, kotol, bojler na ohrev vody, príprava na práčku
- Kuchynská linka - drez, el. rúra, indukčná varná doska, digestor, chladnička s mrazničkou
- Nové zariadenie nábytkom

PRÍSLUŠENSTVO: pivničná kobka v suteréne domu, pivničná kobka v podkroví a ½ miestnosti v podkroví.

PARKOVANIE: rezidenčné

LOKALITA: širšie centrum s rozvinutou občianskou vybavenosťou - v pešej dostupnosti všetka občianska vybavenosť - nákupné centrum CENTRÁL, škôlky, školy, športoviská, reštaurácie, trhovisko Miletičova, výborná dostupnosť MHD.

Kľúčové výhody pre investorov:

- **Zrekonštruované - bez nutnosti ďalších investícií**
- **Okamžitý výnos z prenájmu alebo krátkodobého ubytovania (Airbnb/Booking)**
- **Len 4 byty v dome - kupujete 50 %**
- **3 vlastníci = jednoduchá komunikácia a rozhodovanie**
- **Potenciál nadstavby o 2,5 poschodia (pri dohode s ostatnými vlastníkmi)**
- **Tichá ulica bez hluku z dopravy - ideálna pre hostí**
- **Parkovanie v okolí, blízkosť MHD, centra a občianskej vybavenosti**

CENA dohodou

V prípade záujmu o viac informácií alebo obhliadku nehnuteľnosti prosím kontaktujte:

Ing. Silvia Mojžišová

Tel. 0911 111 464

Email: mojzisoa@urbanpartner.sk



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :

Telefón :

E-mail:

Ing. Silvia Mojžišová

0911 111 464

mojzisoa@urbanpartner.sk

