



## BOSEN | Dvojgeneračné bývanie - 2 samostatné byty s vlastným bazénom a záhradou, ul. Vlčkova

### Info v RK



|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Kraj:            | Bratislavský kraj      |
| Okres:           | Bratislava I           |
| Obec:            | Bratislava-Staré Mesto |
| Ulica:           | Vlčkova                |
| Druh:            | Byty                   |
| Typ bytu:        | 5 a viac izbový byt    |
| Typ:             | Predaj                 |
| Úžitková plocha: |                        |

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

|                               |                    |                    |                    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Status:                       | aktívne            | Pozícia:           | vyššie poschodie   |
| Vlastníctvo:                  | osobné             | Celková plocha:    | 286 m <sup>2</sup> |
| Úžitková plocha:              | 286 m <sup>2</sup> | Terasa plocha:     | 393 m <sup>2</sup> |
| Skladová plocha:              | 32 m <sup>2</sup>  | Počet terás:       | 1                  |
| Stav:                         | úplne prerobení    | Počet garáží:      | 1                  |
| Počet izieb:                  | 7                  | Plocha garáže:     | 20 m <sup>2</sup>  |
| Energetická náročnosť budovy: | Klasické materiály | Pivnica plocha:    | 32 m <sup>2</sup>  |
| Typ budovy:                   | tehla              | Počet pivníc:      | 1                  |
| Typ výbavy:                   | kompletne vybavený | Inžinierske siete: | áno                |
| Loggia:                       | áno                | Voda:              | áno                |
| Terasa:                       | áno                | Elektrika:         | áno                |
| Garáž:                        | áno                | Plyn:              | áno                |
| Pivnica:                      | áno                | Kanalizácia:       | áno                |
| Verejné vonkajšie parkovanie: | áno                | Telefón:           | áno                |
| Špajza:                       | áno                | Optická sieť:      | áno                |
| Rok poslednej rekonštrukcie:  | 2021               |                    |                    |

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Bosen Group Vám ponúka na predaj dvojgeneračné bývanie, ktoré pozostáva z vkusného a krásne presvetleného 4 izbového bytu, ktorého jedinečnosť podčiarkuje udržiavaná záhrada s exteriérovým bazénom, vo vilovej štvrti, na ulici Vlčkova, Bratislava - Staré Mesto a 3 izbového bytu nachádzajúceho sa v tom istom bytovom dome nad už spomenutým 4 izbovým bytom. Ponúka aj možnosť spojenia bývania s podnikaním.

**3D VIRTUÁLNA PREHLIADKA:** <https://my.matterport.com/show/?m=Xybwnv5j7gK>

**VIDEO:** <https://www.youtube.com/watch?v=vOpe7u4Zxql>

**4 IZBOVÝ BYT:** Samotný byt je z roku 1934 a má veľkorysých 172 m<sup>2</sup>. Stropy majú výšku 3.1 m. Okrem terasy, záhrady, a bazénu k bytu patrí aj veľká lodžia (orientovaná na juhovýchod, z opačnej strany bytu ako záhrada) a veľká pivnica.

Byt prešiel postupnou modernizáciou vrátane rozvodov, kúrenia, zmenou dispozície, výmenou podláh, výmenou okien za drevené z europrofilov s izolačným trojsklom.

K bytu prináleží aj vykurovaná pivnica o rozlohe 32 m<sup>2</sup> s kúpeľňou a toaletou. V roku 2017 bola dokončená jej rekonštrukcia (nová podlaha, omietky, okná, inštalčné rozvody). Je predpripravená na realizáciu privátneho fitness centra a infra sauny.

Byt zaberá celé poschodie trojpodlažného bytového domu. Je teda jediný na celom poschodí. Okná sú na všetky štyri svetové strany.

Pre potenciálneho kupujúceho môže byť bonusom možnosť odkúpenia ďalšieho bytu (110 m<sup>2</sup> + veľká terasa) v tom istom bytovom dome, priamo nad ponúkaným bytom a tým pádom sa ponúka možnosť rozšírenia obytného priestoru. Dvojica týchto bytov tiež predstavuje ideálne riešenie medzigeneračného bývania.

Pre mnohých môže byť zaujímavý aj unikátny príbeh bytu. Priamo v ňom sa odohrával dej kultového, v minulosti zakázaného, románu „Ako chutí moc“ od Ladislava Mňačka.

**DISPOZÍCIA:** Aktuálna dispozícia vychádza z pôvodného návrhu z roku 1934, kedy ľudia ešte „vedeli žiť“. Epicentrom bytu je priestranná jedáleň, plynulo prechádzajúca na terasu do záhrady. Okolo jedálne sú dookola umiestnené obývačka (50 m<sup>2</sup>), spálňa (21m<sup>2</sup>) a vstupná chodba. Z obývačky je východ na rozsiahlu lodžiu. Zo vstupnej chodby sa vchádza do kuchyne a cez ňu do samostatnej izby (20m<sup>2</sup>), ktorá je momentálne využívaná ako šatník. Detská izba má 25m<sup>2</sup>. Súčasťou bytu je kúpeľňa s vaňou a toaletou, samostatná toaleta a technická miestnosť. Byt je klimatizovaný.

**ZARIADENIE:** Byt je zariadený minimalisticky. Je ladený do bielej farby, v kombinácii so šedou. Jeho súčasťou je viacero dizajnerských kúskov. Byt sa síce predáva nezariadený, ale v prípade záujmu o zariadenie, je majiteľ pripravený na jednanie o dohode.

**3 IZBOVÝ BYT:** Má rozlohu 110, 46 m<sup>2</sup>. K bytu prislúcha lodžia o veľkosti 13,80 m<sup>2</sup>. Byt sa nachádza v nadstavbe z roku 2005. Podlahy sú podľa využívania jednotlivých miestností - parkety, keramická dlažba. Okná sú plastové. Vnútorne dvere sú drevené. Vstupné dvere sú protipožiarne, bezpečnostné. V kuchyni je rohová kuchynská linka na báze dreva so zabudovanými elektrospotrebičmi. V byte sa nachádzajú vstavané skrine a v každej izbe klimatizácia.

**3D VIRTUÁLNA OBHLIADKA:** <https://my.matterport.com/show/?m=sb3KsGubLN4>

**DISPOZÍCIA:** Vstupná chodba s priestrannou halou, z ktorej je plynulý prechod do obytných miestností bytu a to obývacej izby prepojenej s kuchyňou, hlavnej spálne a ďalšej samostanej izby. V byte sa nachádza kúpeľňa so sprchovým kútom a toaletou a samostatná toaleta. V kuchyni je príručná špajza. Zo spálne a samostatnej izby je výstup na loggiu.

**ZARIADENIE:** Byt sa predáva čiastočne zariadený, resp. po dohode s majiteľmi .

**BYTOVÝ DOM:** Jedná sa o funkcionalistický trojpodlažný bytový dom daný do užívania v r. 1934, zasadený do svahu na tzv. „hradnom kopci“. Nachádzajú sa v ňom 4 bytové jednotky. V roku 2003 prešiel BD komplexnou obnovou, bol zateplený, realizovala sa výmena strechy a inštalačných rozvodov.

Dom projektoval žiak svetoznámeho architekta Le Corbusiera, jeho meno sa žiaľ nedochovalo. História domu, resp. vily je popísaná v knihe Rozviazané jazyky.

**ZÁHRADA:** Kaskádová záhrada s bazénom a veľkými stromami je klenot, ktorý z bytu robí naozajstnú oázu luxusu a oddychu. Udržiavaná záhrada má 393 m<sup>2</sup>. V záhrade je umiestnený 10-metrový bazén s kompletnou technológiou, vrátane lamelového prestrešenia a ohrevu tepelným čerpadlom. V záhrade sa nachádza cca 80 m<sup>2</sup> terás z exotické dreva IPE. Čarovnú atmosféru večerného posedenia dotvára systém nového záhradného osvetlenia, ktoré sa ovláda aplikáciou. Samozrejmosťou je automatické zavlažovanie zelene. Bohatá zeleň, minimum susedov, vyhrievaný bazén a maximálna izolácia od uličného hluku robí zo záhrady miesto, ktoré vytvára silný dovolenkový pocit.

**PARKOVANIE:** K bytu patrí samostatné garáž. Možnosť parkovania aj na parkovacích miestach, určených výhradne pre rezidentov, priamo pred bytovým domom.

**LOKALITA:** Ulica Vlčkova sa nachádza v Bratislavskej časti Staré Mesto, v lokalite známej aj pod názvom „hradný kopec“. Je to výnimočná lokalita vyznačujúca sa pokojným rodinným bývaním s krásnymi výhľadmi. V pešej dostupnosti je všetka občianska vybavenosť - škola, škôlka, zastávky MHD, služby, obchody. Do centra mesta, k Michalskej bráne je to 13 minút chôdze. Opačným smerom k Slavínu sa dostanete k legendárnemu Funusu, či Horskému parku rovnako za 13 minút.

**CENA:** Info v RK.

Realitný maklér: Ing. Natália Herškovič, +421908257677, herskovic@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.

---

Bosen Group offers you a multi-generational living opportunity, consisting of a tasteful and beautifully lit 4-room apartment, highlighted by a well-maintained garden with an outdoor pool, located in a villa district on Vlčkova Street, Bratislava - Staré Mesto, and a 3-room apartment situated in the same building above the mentioned 4-room apartment. It also offers the possibility of combining living with business.

3D VIRTUAL TOUR: <https://my.matterport.com/show/?m=Xybwnv5j7gK>

**VIDEO:** <https://www.youtube.com/watch?v=vOpe7u4Zxql>

4-ROOM APARTMENT: The apartment dates back to 1934 and has a generous area of 172 m<sup>2</sup>. The ceilings are 3.1 m high. In addition to the terrace, garden, and pool, the apartment also includes a large loggia (facing southeast, opposite the garden) and a large cellar. The apartment has undergone gradual modernization, including wiring, heating, layout changes, flooring replacement, and window replacement with wooden euro-profile windows with triple glazing. The apartment also includes a heated cellar of 32 m<sup>2</sup> with a bathroom and toilet. Its renovation was completed in 2017 (new flooring, plaster, windows, installation wiring). It is pre-prepared for a private fitness center and

*infrared sauna. The apartment occupies an entire floor of a three-story residential building, making it the only one on the floor. Windows face all four cardinal directions. A potential buyer may find it a bonus to purchase another apartment (110 m<sup>2</sup> + large terrace) in the same building, directly above the offered apartment, thus offering the possibility of expanding the living space. This pair of apartments also represents an ideal solution for intergenerational living. Many may also find the unique story of the apartment interesting. The plot of the cult, previously banned novel "Ako chuť moc" by Ladislav Mňačko took place directly in it.*

*LAYOUT: The current layout is based on the original design from 1934, when people still "knew how to live." The epicenter of the apartment is a spacious dining room, seamlessly transitioning to the terrace into the garden. Surrounding the dining room are the living room (50 m<sup>2</sup>), bedroom (21 m<sup>2</sup>), and entrance hall. The living room opens onto a large loggia. From the entrance hall, you enter the kitchen and through it into a separate room (20 m<sup>2</sup>), currently used as a wardrobe. The children's room is 25 m<sup>2</sup>. The apartment includes a bathroom with a bathtub and toilet, a separate toilet, and a utility room. The apartment is air-conditioned.*

*FURNISHING: The apartment is furnished minimally. It is styled in white, combined with gray, and includes several designer pieces. Although the apartment is sold unfurnished, the owner is open to negotiations regarding the furnishings if interested.*

*3-ROOM APARTMENT: It has an area of 110.46 m<sup>2</sup>. The apartment includes a loggia of 13.80 m<sup>2</sup>. The apartment is located in an extension from 2005. The floors vary according to the use of individual rooms - parquet, ceramic tiles. The windows are plastic. The interior doors are wooden. The entrance doors are fireproof and secure. The kitchen features a corner kitchen unit based on wood with built-in appliances. The apartment includes built-in wardrobes and air conditioning in each room.*

**3D VIRTUÁLNA OBHLIADKA:** <https://my.matterport.com/show/?m=sb3KsGubLN4>

*LAYOUT: Entrance hall with a spacious hallway, leading smoothly into the living areas of the apartment, including a living room connected to the kitchen, the main bedroom, and another separate room. The apartment has a bathroom with a shower and toilet, and a separate toilet. The kitchen includes a pantry. The bedroom and separate room have access to the loggia.*

*FURNISHING: The apartment is sold partially furnished, or as agreed with the owners (excluding the double bed, personal and artistic items, which are not for sale).*

*RESIDENTIAL BUILDING: It is a functionalist three-story residential building put into use in 1934, situated on a slope on the so-called "castle hill." It contains 4 residential units. In 2003, the building underwent a comprehensive renovation, including insulation, roof replacement, and installation wiring replacement. The house was designed by a student of the world-renowned architect Le Corbusier, although his name has not been preserved. The history of the house, or villa, is described in the book "Rozviazané jazyky."*

*GARDEN: The cascading garden with a pool and large trees is a gem that makes the apartment a true oasis of luxury and relaxation. The maintained garden is 393 m<sup>2</sup>. The garden features a 10-meter pool with complete technology, including a lamella cover and heating with a heat pump. The garden includes approximately 80 m<sup>2</sup> of terraces made of exotic IPE wood. The magical atmosphere of evening gatherings is enhanced by a new garden lighting system controlled by an app. Automatic irrigation of the greenery is a given. The rich greenery, minimal neighbors, heated pool, and maximum isolation from street noise make the garden a place that creates a strong holiday feeling.*

*PARKING: The apartment includes a separate garage. Parking is also available in spaces designated*

*exclusively for residents, directly in front of the residential building.*

*LOCATION: Vlčkova Street is located in the Bratislava district of Staré Mesto, in an area also known as "castle hill." It is an exceptional location characterized by peaceful family living with beautiful views. All civic amenities are within walking distance - school, kindergarten, public transport stops, services, shops. It is a 13-minute walk to the city center, to Michalská brána. In the opposite direction to Slavín, you can reach the legendary Funus or Horský park in the same 13 minutes.*

*PRICE: Info at the real estate agency.*

*Real Estate Agent: Ing. Natália Herškovič, +421908257677, herskovic@bosen.sk*

*The real estate agency BOSEN GROUP is a member of the Real Estate Union of the Slovak Republic and adheres to its Real Estate Code. The stated price is final and includes the agency's commission, legal services provided by a law firm, payment of the basic administrative fee at the land registry, advice on property transfer, and a free mortgage financing offer.*



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér:  
Telefón:  
E-mail:

**Ing. Natália Herškovič**  
**+421 908 257 677**  
**herskovic@bosen.sk**

