



## PREDAJ, TROJIZBOVÝ BYT PEZINOK

Ponúkame na predaj priestorňý a slnečný 3-izbový byt s loggiou, ktorý sa nachádza v jednej z najobľúbenejších a najtichších častí Pezinka. Byt je ideálnou voľbou pre rodinu, ktorá hľadá balans medzi mestským životom a pokojom vidieka, no zároveň osloví aj jednotlivcov, páry či investorov, ktorí ocenia jeho lokalitu, komfort a praktické riešenie bývania. Celková úžitková plocha bytu je 83 m<sup>2</sup> - z toho 80 m<sup>2</sup> obytná plocha s pivnicou + 3 m<sup>2</sup> loggia.

### DISPOZÍCIA:

Byt s celkovou výmerou 83 m<sup>2</sup> sa nachádza na ideálnom 3. z 8 poschodí. Vďaka svojej veľkorysej metráži ponúka logické a vzdušné rozdelenie priestoru:

- Vstupná chodba s priestorom pre šatníkovú zostavu.
- Tri samostatné, nepriechodné izby.
- Kuchyňa s výstupom na loggiu.
- Kúpeľňa a samostatné WC.
- K bytu prislúcha praktická murovaná pivnica (cca 4,2 m<sup>2</sup>).

### STAV NEHNUTELNOSTI:

Byt sa nachádza v prevažne pôvodnom, no veľmi zachovalom stave, ktorý ponúka ideálnu príležitosť prispôbiť si bývanie presne podľa vlastných predstáv. Veľkým benefitom je kuchyňa, ktorá prešla rekonštrukciou pred niekoľkými rokmi, takže novému majiteľovi poskytne plnohodnotné zázemie bez nutnosti okamžitých investícií.

V jednej z izieb sú k dispozícii parkety pripravené na položenie, čo umožňuje jednoducho a rýchlo zjednotiť podlahy podľa vlastného vkusu – napríklad nahradiť existujúci koberec.

Kúpeľňa je v pôvodnom stave, čo dáva novým majiteľom jedinečnú možnosť vytvoriť si moderný priestor presne podľa vlastných potrieb a štýlu. Celkovo byt pôsobí ako skvelý základ – kombinácia už zrealizovaných prvkov a priestoru pre vlastnú realizáciu z neho robí ideálne „plátno“ pre váš budúci domov.

### BYTOVÝ DOM:

O bytový dom je príkladne postarané, čo zvyšuje hodnotu samotnej nehnuteľnosti. Objekt je zateplený.

Nová sedlová strecha, ktorá zabezpečuje výbornú izoláciu.

Modernizovaný výťah.

Vlastná samostatná kotolňa (nezávislosť a lepšia regulácia tepla).

Čisté a udržiavané spoločné priestory.

### VÝHODY:

Parkovanie: V tejto lokalite zaparkujete bez stresu priamo pri dome.

Technológie: Do bytu je zavedený optický internet pre prácu z domu bez výpadkov.

Súkromie: Orientácia bytu a okolitá zeleň zaručujú príjemný výhľad a ticho.

Úložný priestor: Murovaná pivnica je bezpečným miestom pre vaše bicykle či sezónne veci.

### MESAČNÉ NÁKLADY:

Na základe kompletnej rekonštrukcii bytového domu, boli mesačné náklady nastavené na výšku 280€ (voda, vykurovanie, správca, fond opráv) + elektrina. Vďaka vlastnej kotolni v bytovom dome a zatepleniu sú mesačné náklady na prevádzku bytu veľmi rozumné a efektívne nastavené.

### LOKALITA:

Bývanie pod Malými Karpatmi má svoje čaro. Byt sa nachádza v tichej slepej uličke, kde vás ráno bude budiť skôr spev vtákov než hluk áut. Príroda na dosah: Bezprostredná blízkosť potoka a množstvo vyrastenej zelene priamo pod oknami. Občianska vybavenosť: Potraviny a lokálne obchody sú vzdialené len pár minút chôdze. Dostupnosť: Pezínok ponúka výborné dopravné spojenie (autobusové, vlakové) na všetky smery – či už do Bratislavy, Trnavy alebo okolitých miest.

### NÁZOR MAKLÉRA:

Táto nehnuteľnosť ponúka veľmi dobrú kombináciu priestoru, praktickej dispozície a pokojnej lokality, ideálnu najmä pre rodinné bývanie. Byt je v zachovalom stave s čiastočnou rekonštrukciou, čo umožňuje okamžité bývanie a zároveň dáva priestor na modernizáciu podľa vlastných predstáv. Veľkým plusom je udržiavaný bytový dom a vlastná kotolňa, ktoré pozitívne ovplyvňujú komfort aj

mesačné náklady. Celkovo ide o rozumnú voľbu s dobrým potenciálom do budúcnosti.

Neváhajte ma kontaktovať v prípade akýchkoľvek otázok, poskytnutia informácií, či pre dohodnutie termínu obhliadky.

Cena na vyžiadanie

ID: PK-72722

Celková plocha : 83m<sup>2</sup>  
Výťah: áno

Poschodie: 3/8  
Pivnica: áno

Balkón (lodžia): áno



**VILIAM SMEREK**

viliamsmerek@haloreality.sk

**0918 913 772**

[www.haloreality.sk](http://www.haloreality.sk)

DÔVERUJÚ NÁM TISÍCE KLIENTOV