

### Industriálne byty "Vodáreň Brezová"



Ponúkame na predaj unikátne priestory na bývanie v industriálnom objekte na Brezovej ulici priamo vo Vrakunskom lesoparku. Industriálny objekt bývalej vodárne, v ktorom sa nachádzajú 2-izbové a 3-izbové byty, leží priamo vo Vrakunskom lesoparku ktorého rozloha je 7,5 ha. Praktické a moderné bývanie spájajúce industriálnou históriu a moderný štandard života v tichej lokalite, ideálnej pre pokojný mestský život, profituje zo svojej polohy v jedinečnej zeleni.

#### Popis bytov:

Projekt industriálnych bytov a nebytových priestorov „Vodáreň Brezová“ je situovaný v stabilizovanom území na ulici Brezovej v mestskej časti Bratislava - Vrakuña.

Výmera ponúkaných 2-izbových bytov je od 49,82m<sup>2</sup> do 106,85m<sup>2</sup>, výmera 3-izbových bytov je od 91,41m<sup>2</sup> do 148,0m<sup>2</sup> vrátane balkóna a terasy. Dispozícia je riešená prakticky, a to tak aby spĺňala požiadavku náročnejších klientov s ohľadom na funkčnosť a modernosť bytu. Byty sú svetlé a vzdušné s vysokými stropmi, svetlá výška 1np je 3,2m a 2.np. je 2,95m. Napriek svojej nízkej podlažnosti (tri nadzemné a jedno podzemné podlažie) objekt disponuje moderným výťahom a každému bytu, či nebytovému priestoru, prislúcha určitý počet parkovacích státí v uzatvorenom dvore. Architekt pri svojom návrhu použil „pamiatkársky“ postup a snažil sa zachovať z pôvodnej stavby čo najviac a pracovať s tým čo už bolo vybudované. Zaujímavosťou sú výrazné industriálne prvky a detaily priamo v interiéri bytov a to, pohľadový betón, murivo z pôvodných plných pálených tehál, priznané oceľové konštrukcie, povrchová elektroinštalácia a industriálne svietidlá. Byty pozostávajú zo vstupnej chodby, spálni, kúpeľne a WC, otvorenej obývacej izby prepojenej s kuchyňou. Z obývacej časti je prístupná slnečná terasa alebo balkón.

Cena ponúkaných bytov je v stave holobyť od 134.514€ do 331.155€ vrátane DPH. Parkovanie pre každý byt a nebytový priestor v cene 8.000 € vrátane DPH je zabezpečené v uzavretom dvore a nie je zahrnuté do ceny bytu a nebytového priestoru, platí sa samostatne.

Nebytové priestory v objekte pozostávajú zo vzdušného a presvetleného Ateliereu o výmere 136,10m<sup>2</sup> a terasy ktorej výmera je 42,62m<sup>2</sup>. Nachádza sa na 1.pp (suterén) a je prepojený s ďalšou časťou na 1.pp - studňou o výmere 60,73m<sup>2</sup>. Studňa môže slúžiť ako súčasť ateliereového priestoru ale taktiež ako samostatný priestor s vlastným vstupom. Cena ateliereu je 250.208€ a cena studne (skladu) je 95.602 € vrátane DPH. Stavba bola skolaudovaná na jeseň 2018.

#### Historia:

Revitalizácii objektu bývalej vodárne predchádzali viaceré výskumy, naštudovanie dokumentácie a rozhovory s bývalými zamestnancami. Následné práce rešpektovali pôvodný ráz stavby. Vo finále výsledok spája bratislavskú industriálnu históriu s modernými štandardmi života.

Vodohospodársky objekt bol postavený v roku 1916 až 1918 pre dodávku priemyselnej vody závodov Alfreda Nobela. 40-roky boli obdobím kedy sa rozhodol magistrát premočenú pôdu v okolí vysušiť zasadením stromov. Rastliny stiahli vlhkosť a vznikol lesopark ktorý ocenili všetci Vrakunčania.

V r.1955 prevádzka vodárne skončila a budova sa ďalej nevyužívala, následne začala chátrať. Po r.1989 prebehlo viacero pokusov o prebudovanie, revitalizáciu, či oživenie. Žiadny z nich nebol veľmi úspešný a budova naďalej chátrala. V r.2016 nový majiteľ začal proces revitalizácie vodárne za účelom pretvorenia objektu na moderné bývanie ktoré si zachováva svojho industriálneho ducha. Je to unikátny priestor, ktorý sa už nikdy nikde nezopakuje.

#### Prevedenie:

Pri výstavbe industriálneho bytového domu sú požívané kvalitné stavebné materiály v snahe doceliť vyšší stavebný štandard bytového domu. Byty aj nebytové priestory sú predávané v stave holobyť/holopriestor.

Nosný systém je tvorený kombináciou stĺpového a stenového železobetónového systému s tehlovou výplňou. Obvodové steny sú opatrené omietkou so zateplením. Okná a balkónové dvere sú hliníkové s izolačným trojsklom. Medzi bytové steny sú riešené ako zvukovo izolačné murivo z keramických tehál s indexom nepriezvučnosti 52 dB. Deliace priečky v bytoch sú taktiež z keramických tehál. Na interiérové steny je aplikovaná strojová omietka opatrená dvojitém náterom bielej farby v kombinácii s priznanými tehlovými stenami. Podlaha v obytných miestnostiach, kúpeľni, WC bude anhydritový poter. Každý byt má zásuvkové a svetelné okruhy vrátane zásuviek a vypínačov. Dodávka tepla (vykurovanie) a ohrev TUV bude zabezpečený vlastným plynovým kotlom. a podlahovým vykurovaním.

#### Lokalita:

Tichá a pokojná časť Bratislavy - ani nebudete vedieť, že bývate v meste. Jediná nehnuteľnosť ktorá ponúka bývanie v lesoparku. K dispozícii je kompletná občianska vybavenosť, reštaurácie, banky, športoviská, vzdelávacie inštitúcie, ZŠ a MŠ a tiež napojenie na mestskú dopravu v neďalekej centrálnej časti Vrakune. Vďaka neďalekému cestnému ťahu ste v centre, či na diaľničnom obvode, za pár minút.

#### Lokalita

Kraj	Bratislavský kraj
Okres	Bratislava II
Mesto	Bratislava-Vrakuña
Ulica	Brezová

#### Detail

Výmera bytov	49,82 - 148,0 m <sup>2</sup>
Cena	134514 - 331155 €

#### Info

Kuchyňa	otvorená
Parkovacie miesto	Možnosť dokúpiť
Výťah	Áno
Počet bytov	3
Stav	kompletná rekonštrukcia, novostavba
Termín kolaudácie	10/2018
Počet apartmánov	1

#### Vybavenie bytu

vchodové bezpečnostné dvere	hliníkové okná s izolačným trojsklom
kompletné inštalácie a rozvody	industriálny vzhľad interiéru
špecifické detaily - pohľadový betón a tehla	oceľ a industriálne svietidlá
vysoké stropy	veľké okenné výplne

#### Vybavenie projektu

výťah v bytovom dome	dostatok parkovacích státí
zateplený objekt	uzavretý dvor bránou

#### Občianska vybavenosť

bytový dom v lesoparku	relax a cyklistika
bližkosť komplexnej vybavenosti v centre Vrakune	



Ing.arch. Tatiana Huciková

realitný agent

0901 771 901

hucikova@gravitas.sk

Cena: 134 514 - 331 155 €

<b>Názov</b>	<b>Podl.</b>	<b>Dispoz.</b>	<b>Výmera v m2</b>	<b>Balkón/ Terasa v m2</b>	<b>Park. státie</b>	<b>Celková cena s DPH</b>	<b>Pôdorys</b>	<b>Stav</b>
Apartmán A	1.NP	2-izb.	49,82	-	1	134514	1-podlaziie-vodaren-a.PNG	predaný
Byt B	1.NP	3-izb.	91,41	2,54	1	-	1-podlaziie-vodaren-b.PNG	predaný
Byt C	2.NP	3-izb.	148	3,57+46,93	2	331155€	podorys_c_brezova.PNG	voľný
Byt D	3.NP	2-izb.	106,85	13,77	2	275165	3-podlaziie-vodaren-d.PNG	rezervovaný
Studňa A (sklad)	1.PP	ateliér	60,73	-	2	95.602€	vodaren-studna.PNG	voľný
Atelier B-suterén	1.PP	ateliér	136,10	42,62	4	250208€	suteren_b_brezova.PNG	voľný