



Dunajská 8
81108 Bratislava-Staré Mesto

Martina Kohútová,
martina.kohutova@calmagroup.sk
+421904220647

2 izbový byt, Zámočnicka | Investičná nehnuteľnosť v historickom centre Bratislavy s potenciálom nadštandardného výnosu



Základné údaje

Cena	379 000 €	Druh	2 izbový byt
Lokalita	Zámočnicka, Bratislava-Staré Mesto, Bratislavský kraj, Slovensko	Stav	Kompletná rekonštrukcia
Typ	Predaj	ID Zákazky	Ju5P49jb1xC

Popis nehnuteľnosti

V absolútnom centre Starého Mesta Bratislavy, na ikonickej Zámočnickej ulici, vzniká výnimočná investičná nehnuteľnosť určená pre klientov, ktorí hľadajú kombináciu prémiovej lokality, ochrany kapitálu a nadštandardného výnosového potenciálu.

2-izbový byt sa nachádza v autentickom historickom meštianskom dome zo 14. storočia. Nehnuteľnosť spája historickú architektúru, moderné technológie a parametre ideálne pre prémiové mestské bývanie alebo krátkodobý prenájom typu Airbnb či Booking.

HLAVNÉ BENEFITY:

- prémiová turistická lokalita – Zámočnicka ulica, Staré Mesto Bratislava
- historická budova po kompletnej rekonštrukcii
- nový výťah – mimoriadne vzácny prvok v historických objektoch
- orientácia do tichého zeleného vnútrobloku
- vysoký potenciál krátkodobého prenájmu
- limitovaná konkurencia podobných nehnuteľností
- vhodné ako investícia aj reprezentatívne mestské bývanie.

INVESTIČNÝ POTENCIÁL:

Segment prémiových krátkodobých prenájomov v historickom centre Bratislavy patrí dlhodobo medzi najvýnosnejšie časti trhu. Vďaka lokalite, charakteru nehnuteľnosti a atraktivite pre zahraničných hostí ponúka byt potenciál stabilného nadpriemerného cashflow.

Pri profesionálne nastavenej prevádzke môže obsadenosť podobných nehnuteľností dosahovať približne 60 – 75 %.

Potenciálny výnos:

- približne 6 – 9 % brutto pri optimalizovanej prevádzke

- viac ako 10 % brutto pri kvalitnom marketingu a prémiovom positioning-u
- čistý výnos po nákladoch približne 5 – 7 %.

Historické nehnuteľnosti v centre Bratislavy patria dlhodobu medzi najstabilnejšie formy uchovania kapitálu.

RARITNÁ HISTORICKÁ NEHNUTEĽNOSŤ: Meštiansky dom je autentickou súčasťou stredovekej Bratislavy. Gotické základy dopĺňajú renesančné a barokové prvky, ktoré si zachovali historickú integritu a jedinečný charakter. Masívne kamenné a tehlové múry vytvárajú prirodzenú akustickú izoláciu, stabilitu bývania a atmosféru, ktorú moderné developerské projekty nedokážu autenticky nahradiť.

LOKALITA:

Zámočnícka ulica patrí medzi najkonejšie historické ulice Bratislavy. Lokalita ponúka pešiu dostupnosť reštaurácií, kultúry, turistických atrakcií aj kompletných služieb centra mesta, čo vytvára ideálne podmienky pre prémiové mestské bývanie aj investičný prenájom.

KOMPLETNÁ REKONŠTRUKCIA:

Obnova realizovaná v rokoch 2023 – 2026 rešpektuje pôvodnú architektúru budovy a zároveň prináša moderný technologický štandard bývania bez kompromisov.

CHARAKTERISTIKA BYTU:

- výmera: 55,31 m²
- 2.nadzemné podlažie (1.poschodie)
- orientácia do vnútrobloku
- nové drevené dvojité okná s izolačným dvojsklom
- predaj v stave holobyt
- možnosť dokončenia do vysokého štandardu.

MODERNÉ TECHNOLOGIE:

- autonómne elektrické podlahové kúrenie
- inteligentné ovládanie kúrenia, osvetlenia a vstupu
- optické pripojenie
- akustická izolácia
- kúpeľňa s ventiláciou.

BUDOVA A SPOLOČNÉ PRIESTORY:

- národná kultúrna pamiatka po kompletnej obnove
- obnovená historická fasáda
- nové rozvody
- bezpečnostné a protipožiarné vstupné dvere
- reprezentatívna vstupná hala
- mikrocementové podlahy
- výťah.

Táto nehnuteľnosť predstavuje výnimočné spojenie historickej architektúry, prémiovej lokality a investičného potenciálu v absolútnom centre Bratislavy.

CENA NEHNUTEĽNOSTI: 379 000 €

KONTAKT NA OBHLIADKY:

Mgr. Martina Kohútová, RSc.

+421 904 220 647

martina.kohutova@calmagroup.sk

Realitná kancelária CALMA GROUP je členom Realitnej únie SR a riadi sa Realitným kódexom. Uvedená cena je konečná, zahŕňa províziu realitnej kancelárie a kompletný právny servis zabezpečovaný advokátskou kanceláriou. Pri kúpe nehnuteľnosti poskytujeme finančné poradenstvo a hypotekárny servis. V prípade investičného záujmu s následným prenájom nehnuteľnosti Vám radi pomôžeme.

Poznámky