

Dunajská Inner City Residence - luxus s nadväznosťou na tradíciu

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 10.11.2009

Dunajská sa začína na križovatke s Ulicou 29. augusta a z opačného konca ju uzatvára prvý bratislavský mrakodrap „Manderlák“. Má slušnú vybavenosť - sporiteľňu, potraviny Teta, Liga pasáž, gymnázium či reštauráciu so záhradou Prešporská kúria. Na dosah sú Tesco, banky, materské, základné i stredné školy, autobusová stanica, Medická záhrada, detské ihrisko na Jakubovom námestí, divadlá, reštaurácie a kaviarne spojené s folklórom tohto miesta.

Moderné bývanie v symbióze s komerciou

Projekt Inner City Residence prináša 43 apartmánových bytov v absolútnom centre metropoly, umiestnených v 2 základných blokoch - A (pričelie Dunajskej + vnútroblok) a B (vnútorný dvor + súkromná záhrada), ďalej obchodné a kancelárske priestory na 1. a 2. nadzemnom podlaží a 213 parkovacích miest v 4 podzemných garážach. Prístup do ulice je riešený obojsmerne a výjazd na dôležité komunikácie zabezpečuje niekoľko východov smerujúcich cez Ulicu 29. augusta, Lazaretskú, Klemensovú alebo samotným výjazdom z Dunajskej priamo pod Manderlom.

Prvý z dvoch samostatných objektov novostavby (A) je situovaný priamo na Dunajskej ulici a jeho 3 nadzemné a časť 4. podlažia nadväzujú na líniu uličných fasád susedných budov. Druhý, samostatne stojaci objekt obytného charakteru (B) vyrastie vo dvore, čím ho rozdelí na zóny poloprívätneho a prívätneho charakteru.

Súčasťou polyfunkčnej budovy sú aj komerčné prevádzky situované na 2 nadzemných podlažiach v bloku A s možnosťou vzájomného prepojenia. Na 1. nadzemnom podlaží je k dispozícii 10 obchodných a administratívnych priestorov, niektoré (s veľkými zasklenými fasádami) sú orientované rovno na ulicu. Časť komerčných priestorov na 2. nadzemnom podlaží je plynulým pokračovaním priestorov z 1. nadzemného podlažia, čím sa podľa developera „zvyšuje ich potenciál na efektívne využitie a tiež exkluzivita a atraktivita pre zákazníka“.

Zelené nádvorie - vidiecky prvok uprostred veľkomesta

Objekty sú ukončené plochými strechami s terasami a vegetačnými strechami. Súčasťou každého bytu sú kvalitné materiály a dizajnérske skvosty od renomovaných dodávateľov. K ďalším prvkom štandardného vybavenia bytov patria sadrokartónové podhľady, hlinikový profil okien s izolačným dvojsklom, podlahy logií a balkónov z agátového dreva, kamerový systém, požiarne signalizácia, plynová kotolňa, nezávislé vykurovanie, vykurovacie rohože DEVI v kúpeľni, chladiaca jednotka v dennej miestnosti, štrukturovaná kabeláž (rozvod TV, internet, telefón), ako aj domáci videotelefón.

Genius loci ulice vytvárali aj architekti, ktorí do dvorov jednotlivých domov vnášali vidiecke prvky. Projektant Inner City Residence túto tradíciu zachoval, preto súčasťou oboch blokov bude nádvorie s oddychovým priestorom a záhradou pre ich obyvateľov. Takéto riešenie nadväzuje na tradíciu historických obytných domov v centre, kde sa po vstupe do objektu obyvateľom otvorí átrium pokryté zeleňou a stromami, ktoré ponúkajú tiché útočisko pred ruchom veľkomesta.

Malometrážne ateliéry pružnou reakciou na krízu

1. 7. 2009 zaznamenala realizácia nadštandardnej Inner City Residence ukončenie hrubej stavby. K niektorým aspektom tohto nevšedného projektu sme oslovili Adriánu Szedlárovú, riaditeľku pre obchod a marketing HRIVIS developing, a. s.

V čase, keď na Slovensko dorazila kríza plnou silou, projekt Dunajská Inner City Residence nebol ešte v takom štádiu rozostavanosti, aby sa v prípade potreby nedal dočasne zakonzervovať. Čo vás ako developera posilnilo v odhodlaní pokračovať a doviest' ho až do úplného finále?

Záujem o bývanie a podnikanie v projekte Inner City Residence je značný i napriek zložitej situácii na realitnom trhu. Ako developer vnímame, že kvalitných projektov v centre mesta je málo, čo sme brali ako príležitosť. Trh sa značne preriedil, a to nie len v rámci segmentu luxusného bývania. Ak developer prináša kvalitný projekt so zdravým finančným zázemím, jedinou alternatívou je čo najskôr ho uviesť na trh. Keďže stavebné práce idú podľa harmonogramu, už koncom tohto roka získame právoplatné kolaudačné rozhodnutie.

Došlo vplyvom globálnej recesie k určitým korektúram, pokiaľ ide o celkovú kapacitu objektu, konečnú bilanciu štvorcových metrov alebo orientáciu na cieľového zákazníka?

Kríza neobišla ani projekt Dunajská Inner City Residence. Snažili sme sa pružne zareagovať na požiadavky klientov. Upravili sme niektoré mezonety na jednopodlažné byty, vytvorili sme malometrážne ateliéry. Čo sa týka štandardu vybavenia bytov, posunuli sme latku dosť vysoko, ako jeden z mála projektov ponúkame inteligentný systém riadenia bytov BTicino už v základnom štandarde (s ovládaním teploty, osvetlenia či žalúzií na dotykovom paneli - poznámka autora).

Ako vyzerá momentálny stav predanosti komerčných a bytových priestorov: môžete už teraz hovoriť o „úspechu v neľahkých krízových časoch“?

Môžeme povedať, že podiel predaných bytov už na začiatku roka 2009 presiahol stav 50 percent. Záujem klientov narastá s blížiacim sa dátumom kolaudácie.

Čo je z vášho pohľadu originálnou pridanou hodnotou Inner City Residence oproti ostatným projektom podobného typu v centre Bratislavy?

V projekte Dunajská Inner City Residence ponúkame byty už od 35 m². Najväčšie penthousy majú výmeru okolo 170 m². Samozrejmosťou sú terasy a balkóny rôznych výmer. Ako pridanú hodnotu vnímame vybavenie bytov „na kľúč“ - s plným štandardom, vrátane inteligentného systému riadenia, ako aj bonusom na nábytok respektíve kuchynskú linku v hodnote 16 590 eur. Nezanedbateľným faktorom je dostatok parkovacích miest.

Akým smerom sa po odovzdaní tejto stavby bude uberať vaša ďalšia orientácia? Nestane sa pre vás ťažiskovým práve rezidenčný segment?

HRIVIS developing sa primárne zaoberá retailovým trhom, a to nielen v rámci Bratislavy, ale prakticky na celom území SR. Do budúcnosti určite rátame s ďalším rezidenčným projektom, načasovanie je však vzhľadom na zložitú situáciu ešte nie presne stanovené. Segmentu luxusného bývania však ostaneme verní.

Dovetok autora:

Dunajská Inner City Residence je nesporne významným príspevkom ku skompaktneniu dosiaľ rozbitej Dunajskej ulice. Prečo sa však tvorca jej urbanisticko-architektonického konceptu nechopil príležitosti narovnať jej „ohnutú líniu“, ktorá sa stáva často príčinou zbytočných dopravných kolízií a navyše pôsobí dosť provinčne, zostáva azda jedinou nezodpovedanou otázkou.

Vizualizácie - HRIVIS developing

