ŠTÚROVA **4**

ŠTÚROVA **4**
PREZENTÁCIA BUDOVY

OBSAH

PRÍBEH BUDOVY 04
LOKALITA 06
PARAMETRE NEHNUTEĽNOSTI 08
VYBAVENOSŤ NEHNUTEĽNOSTI 09
TECHNICKÉ ŠPECIFIKÁCIE 11
PODLAŽNÁ SCHÉMA 12
PÔDORYS - 1.NP / PRÍZEMIE 14
PÔDORYS - 2.NP / 1. PODLAŽIE 15
PÔDORYS - 3.NP / 2. PODLAŽIE 16
PÔDORYS - 4.NP / 3. PODLAŽIE 17
PÔDORYS - 5.NP / 4. PODLAŽIE 18
PÔDORYS - 6.NP / 5. PODLAŽIE 19
PÔDORYS - 7.NP / 6. PODLAŽIE 20
PÔDORYS - 8.NP / 7. PODLAŽIE 21
PÔDORYS - 9.NP / 8. PODLAŽIE 22
KANCELÁRSKY SHOWROOM 24
VÝHĽADY Z TERASY A SPOLOČNÉ PRIESTORY 28



PRÍBEH BUDOVY

Budova na Štúrovej 4 bola pôvodne navrhnutá ako sídlo tlačiarenských strojov denníka Pravda. Víťazný architektonický návrh architekta Kusého bol počas realizácie v roku 1953 zredukovaný – z projektu bola vypustená výrazná pyramídová veža a ustupujúce podlažia. Pôvodný návrh mal za cieľ zdôrazniť monumentálny význam médií ako nástroja propagandy v období predchádzajúceho režimu. Budova následne slúžila ako tlačiarenský objekt až do 90. rokov 20. storočia, po ktorých začala postupne chátrať.

Obnova objektu sa začala v roku 2005, keď bol v tom čase vo vlastníctve švajčiarskej banky UBS Real Estate KAG. Rekonštrukciu realizovala rakúska spoločnosť Soravia Gruppe, ktorá do projektu investovala viac než 25 miliónov eur. Súčasťou obnovy bolo prepojenie dvoch dovtedy samostatných objektov (blok A a blok B) do jedného kompaktného celku, ako aj rozšírenie kancelárskych plôch na vyšších podlažiach. Po otvorení projektu v roku 2006 ponúkala budova približne 950 m² maloobchodných priestorov na prízemí, približne 12 000 m² kancelárskych plôch na vyšších podlažiach a 120 parkovacích miest situovaných priamo pod budovou. Projekt bol verejnosťou prijatý pozitívne, pričom bol vyzdvihovaný jeho prínos k revitalizácii historického centra aj celkového vzhľadu Bratislavy, ktorý po páde režimu výrazne utrpel.

V roku 2023 prešla budova redizajnom a bola premenovaná na ŠTÚROVA4. Nový názov odkazuje na jej umiestnenie na Štúrovej ulici a vytvára foneticky príťažlivé spojenie „Štúrova“ a čísla „4 (štyri)“, zároveň však vzdáva hold Ľudovítovi Štúrovi, jednej z kľúčových osobností slovenských dejín.



Vľavo: *Historická fotografia zachytávajúca pôvodnú fasádu budovy, ktorá zasahovala až do priestoru prízemia – prvok, ktorý bol počas rekonštrukcie nahradený čiernym obkladom. (Zdroj: Juraj Bartoš, Register modernej architektúry oA HÚ SAV)*

V strede: *Pôvodný architektonický návrh budovy od architekta Martina Kusého v štýle socialistického realizmu, ktorý dominoval v krajinách východného bloku v 50. rokoch 20. storočia. Do finálnej realizácie sa zachovala len časť tohto návrhu. (Zdroj: Register modernej architektúry oA HÚ SAV)*

Vpravo: *“Proletári všetkých krajín, spojte sa!” Dobová fotografia ilustrujúca realitu fungovania bývalého režimu. (Source: Juraj Bartoš, Register modernej architektúry oA HÚ SAV)*


PRAVDA


PROLETÁRI VŠETKÝCH KRAJÍN, SPOJTE
Čítajte
PRAVDA
ÚJ SZÓ
NOVÉ SLOVO

LOKALITA

ŠTÚROVA 4 sa nachádza vo výnimočne atraktívnej lokalite na hranici historického centra Bratislavy, ktoré bolo kedysi obohnané stredovekými hradbami a dnes je zachované ako živá a funkčná mestská štruktúra. Oblasť je plne orientovaná na pešiu dopravu a vyznačuje sa bohatým každodenným mestským životom, ponúkajúcim pestrú škálu obchodov, reštaurácií, kaviarní a kultúrnych zariadení.

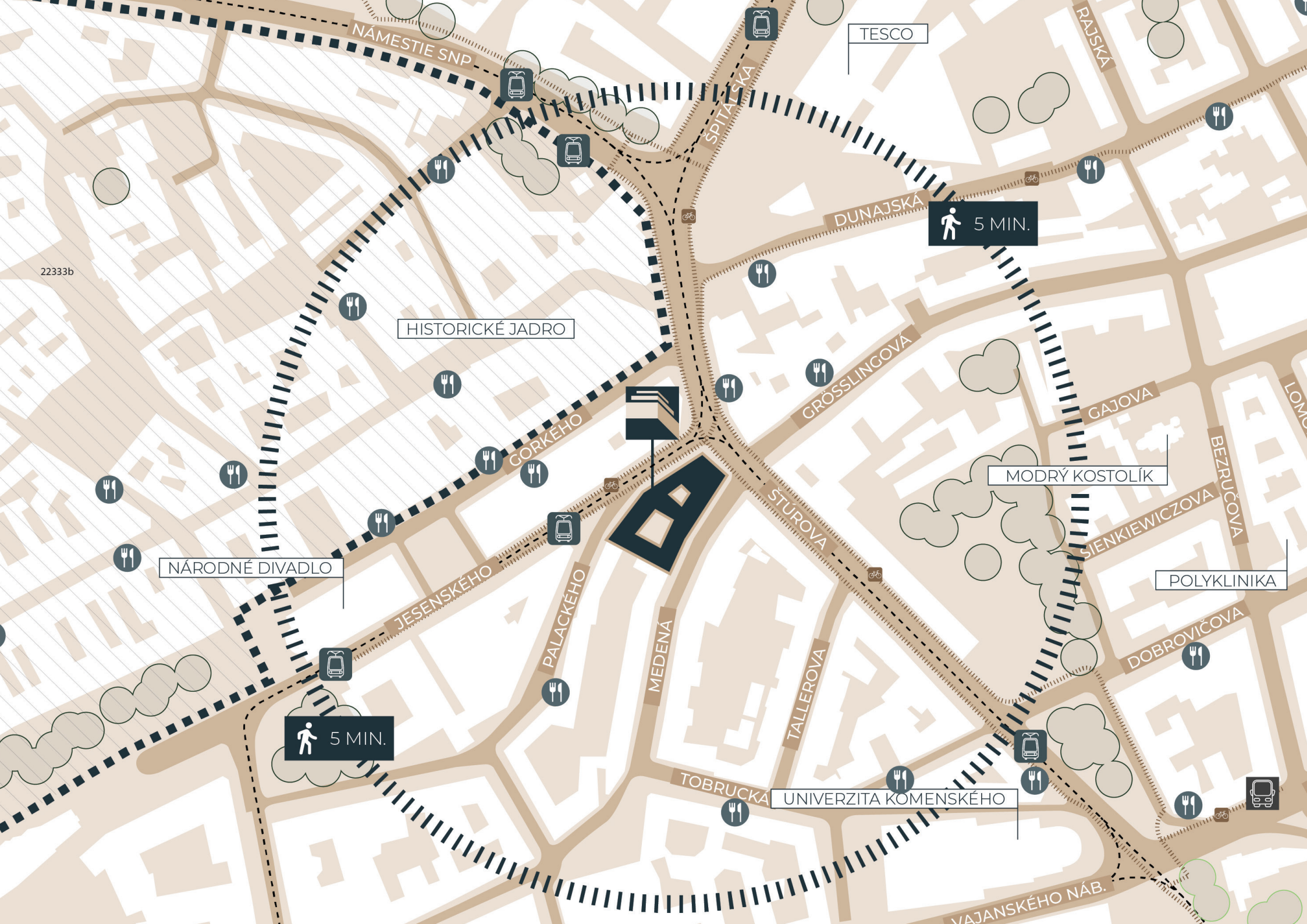
Zároveň budova profituje z priameho napojenia na Štúrovu ulicu, jednu z hlavných mestských radiál. Ulica predstavuje kľúčový verejný dopravný koridor s električkovými traťami obkolesujúcimi Staré Mesto a viacerými autobusovými linkami, čím vytvára významný dopravný uzol v samotnom centre mesta.

Bezprostredné okolie je charakteristické výskytom významných kultúrnych a architektonických dominánt, vrátane historickej budovy Slovenského národného divadla a ikonického Modrého kostolíka, jednej z najvyhľadávanejších turistických atrakcií Bratislavy. V pešej dostupnosti sa nachádzajú aj Kamenné námestie a Námestie SNP – živé verejné priestory známe kultúrnymi podujatiami, maloobchodnými prevádzkami, supermarketmi a gastronomickými zariadeniami.

ŠTÚROVA 4 tak jedinečným spôsobom spája historické, pešej doprave priaznivé prostredie s výbornou dopravnou dostupnosťou. Lokalita je podporená kvalitným cestným napojením, komplexnou sieťou verejnej dopravy a parkovaním priamo v objekte, čím zabezpečuje plynulé prepojenie s ostatnými časťami mesta pri zachovaní komfortu a atmosféry mestského centra.



ŠTÚROVA4
Električková trať
MHD - Zastávky električiek
MHD - Zastávky autobusov
Staré mesto, historické jadro
Cyklo trasy
Reštaurácie
Zeleň


NÁMESTIE SNP
ŠPITÁLSKA
TESCO
RAJSKÁ
DUNAJSKÁ
5 MIN.
22333b
HISTORICKÉ JADRO
GRÖSSLINGOVÁ
GAJOVA
MODRÝ KOSTOLÍK
BEZRUČOVA
GORKÉHO
ŠTÚROVA
SIENKIEWICZOVA
POLYKLINIKA
NÁRODNÉ DIVADLO
JESENSKÉHO
PALACKÉHO
MEDENÁ
TALLEROVA
DOBROVIČOVA
5 MIN.
TOBRUCKÁ
UNIVERZITA KOMENSKÉHO
VAJANSKÉHO NÁB.

PARAMETRE NEHNUTEĽNOSTI

Adresa

ŠTÚROVA 4,
811 02 BRATISLAVA

Kancelárska plocha

12 000 m²

Obchodná plocha

1 400 m²

Počet parkovacích miest

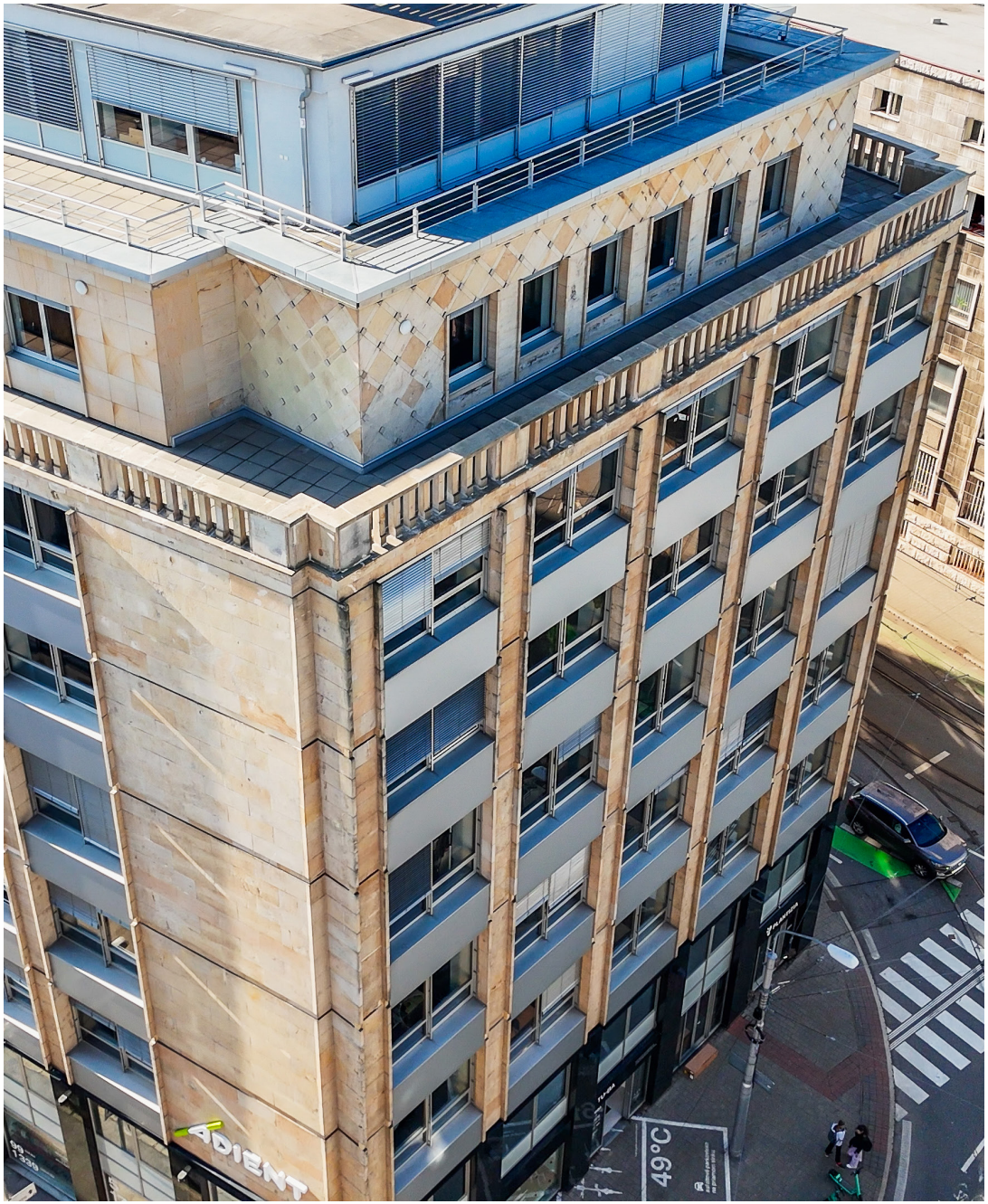
111

Nadzemné podlažia

9

Podzemné podlažia

2



VYBAVENOSŤ NEHNUTEĽNOSTI

ŠTANDARD BUDOVY ZAHŔŇA OTVÁRATEĽNÉ OKNÁ S EXTERIÉROVÝM TIENENÍM, VYKUROVANIE A KLIMATIZÁCIU, KAMEROVÝ SYSTÉM A RECEPCIU PRIAMO V OBJEKTE

PRE ZVÝŠENIE BEZPEČNOSTI JE BUDOVA VYBAVENÁ RECEPCIOU A NEPRETRŽITOU BEZPEČNOSTNOU OCHRANOU (24/7)

BUDOVA PONÚKA KOMFORTNÝ PRIAMY PRÍSTUP DO SÚKROMNEJ PODZEMNEJ GARÁŽE, ČO JE V HISTORICKOM CENTRE MESTA VÝNIMOČNÉ





TECHNICKÉ ŠPECIFIKÁCIE

BREEAM Very Good

Kancelárske priestory v budove sú vybavené modernými technickými prvkami navrhnutými tak, aby spĺňali požiadavky nájomcov s vysokými prevádzkovými nárokmi. Všetky kancelárie disponujú systémom prívodu čerstvého vzduchu a fan-coilovými jednotkami na vykurovanie a chladenie, ktoré zabezpečujú vysokú úroveň tepelného komfortu.

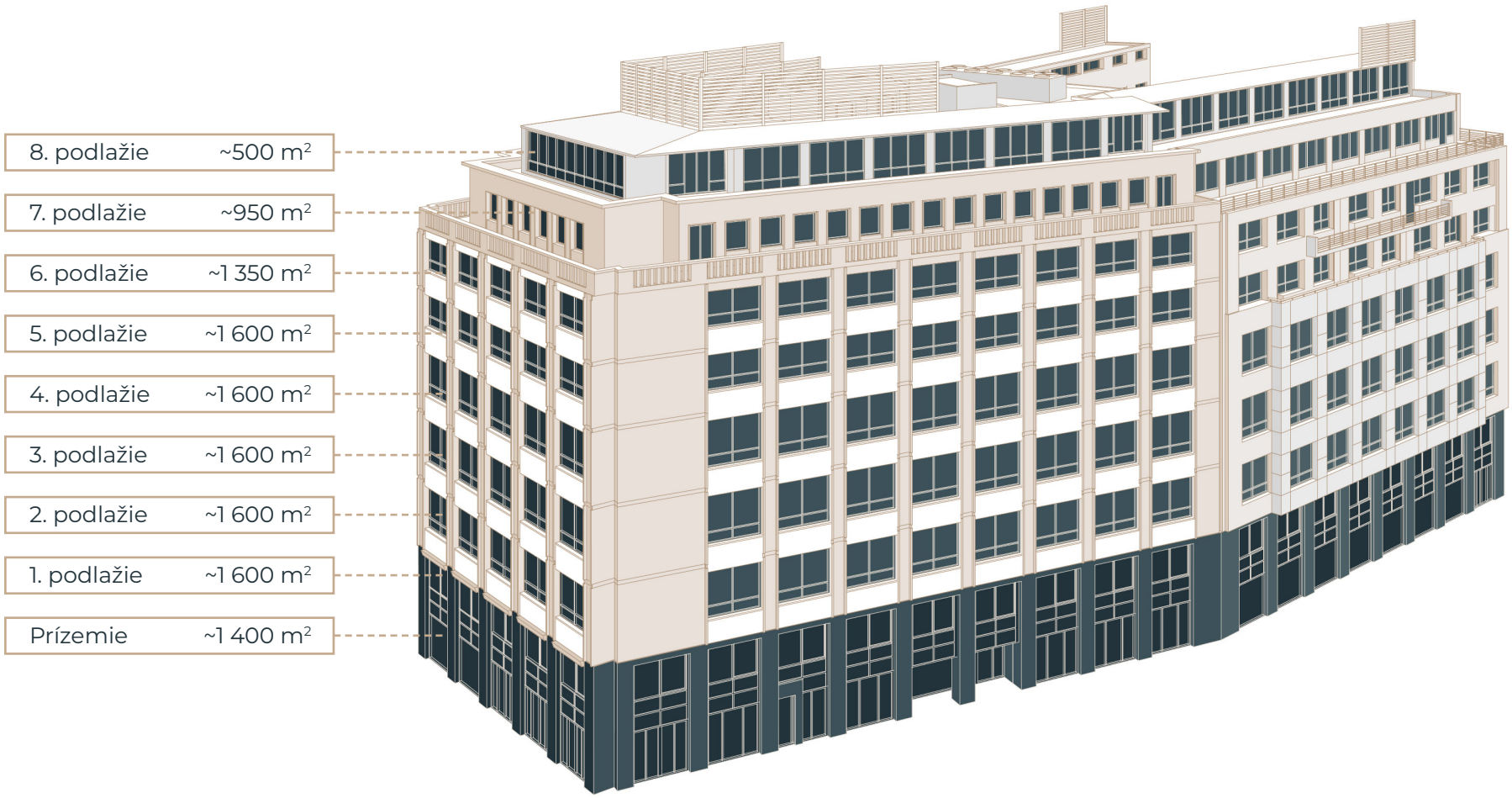
K ďalším prvkom podporujúcim kvalitu vnútorného prostredia patria otvárateľné okná integrované do hliníkového fasádneho systému v kombinácii s exteriérovým lamelovým tienením. Všetky kancelárske podlažia sú vybavené zdvojenými podlahami s integrovanými podlahovými krabicami, čo umožňuje vysokú mieru flexibility pri dispozičnom a priestorovom usporiadaní. Budova je certifikovaná v systéme BREEAM na úrovni Very Good.



PODLAŽNÁ SCHÉMA

Prízemie budovy je určené pre maloobchodné využitie a v súčasnosti je obsadené viacerými retailovými prevádzkami, ako aj komunitným priestorom spravovaným Mestom Bratislava pod názvom TU-BA. Súčasťou prízemia je tiež novovybudovaná miestnosť na úschovu bicyklov určená pre nájomcov budovy, ako aj hlavná vstupná hala s kontrolovaným prístupom do objektu.

Od prvého nadzemného podlažia je budova určená na kancelárske využitie, pričom priemerná typická podlažná plocha predstavuje približne 1 600 m². Vyššie podlažia sú navrhnuté v kaskádovitom usporiadaní, ktoré nájomcom poskytuje súkromné terasy a postupne sa zmenšujúce podlažné plochy smerom k horným úrovniam.




ŠTÚROVA 4
ADIENT

PÔDORYS - 1.NP / PRÍZEMIE

Prízemie budovy pozostáva z viacerých maloobchodných jednotiek s priamym vstupom z ulice, ako aj z hlavného vstupného lobby. Prízemie bolo zároveň nedávno rozšírené o vyhradené priestory na úschovu bicyklov.



PÔDORYS - 2.NP / 1. PODLAŽIE

Prvé nadzemné podlažie je plne určené na kancelárske využitie s celkovou výmerou 1 560,0 m² a je v súčasnosti plne obsadené jedným nájomcom.

Voľné priestory

Obsadené priestory



PÔDORYS - 3.NP / 2. PODLAŽIE

Druhé nadzemné podlažie je plne určené na kancelárske využitie s celkovou výmerou 1 630,3 m² a je v súčasnosti plne obsadené jedným nájomcom.

Voľné priestory

Obsadené priestory



PÔDORYS - 4.NP / 3. PODLAŽIE

Tretie nadzemné podlažie je plne určené na kancelárske využitie s celkovou výmerou 1 630,3 m² a je v súčasnosti plne obsadené jedným nájomcom.

Voľné priestory

Obsadené priestory



PÔDORYS - 5.NP / 4. PODLAŽIE

Štvrté nadzemné podlažie s celkovou výmerou približne 1 630,3 m² je možné dispozične rozdeliť na menšie jednotky vďaka existencii dvoch samostatných komunikačných jadier s výťahmi a schodiskami. Podlažie je v súčasnosti voľné.

Voľné priestory

Obsadené priestory



PÔDORYS - 6.NP / 5. PODLAŽIE

Štvrté nadzemné podlažie s celkovou výmerou približne 1 600,7 m², vrátane balkónovej plochy o výmere 29,6 m², je možné dispozične rozdeliť na menšie jednotky vďaka existencii dvoch samostatných komunikačných jadier s výťahmi a schodiskami. Podlažie je v súčasnosti voľné.

Voľné priestory

Obsadené priestory



PÔDORYS - 7.NP / 6. PODLAŽIE

Šieste nadzemné podlažie predstavuje prvú úroveň s terasami, čo sa premieta do zníženej čistej kancelárskej plochy. V súčasnosti je viac ako polovica tohto podlažia obsadená dvoma nájomcami, pričom dve jednotky zostávajú voľné.

Voľné priestory

Obsadené priestory

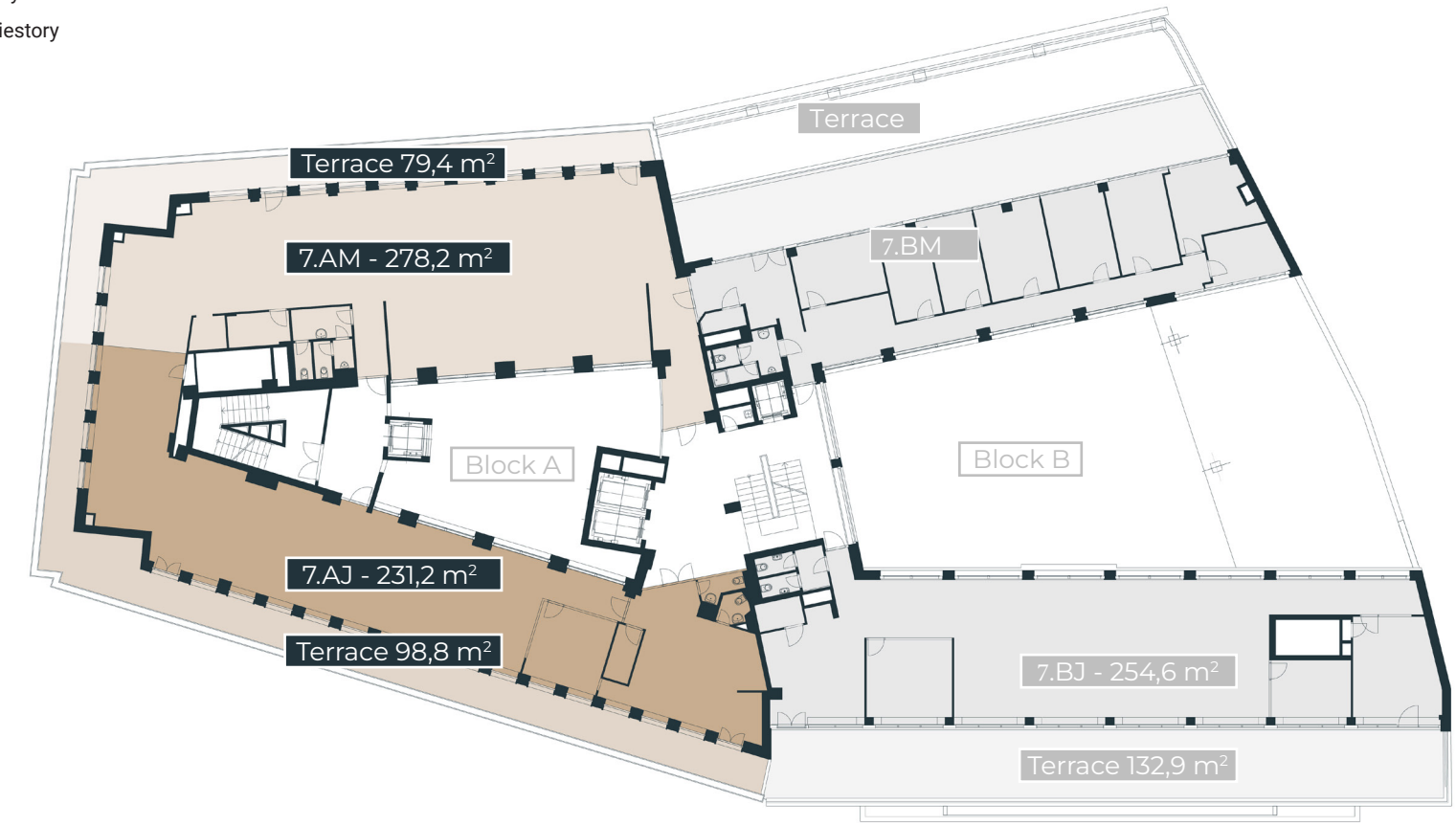


PÔDORYS - 8.NP / 7. PODLAŽIE

Siedme nadzemné podlažie disponuje približne 773,9 m² kancelárskych priestorov a približne 409,6 m² terasových plôch. V súčasnosti je polovica podlažia obsadená, zatiaľ čo druhá polovica je voľná. Súčasťou podlažia je aj showroomová kancelária slúžiaca na prezentáciu kvality a štandardu kancelárskych priestorov v budove.

Voľné priestory

Obsadené priestory



PÔDORYS - 9.NP / 8. PODLAŽIE

Deviate nadzemné podlažie je najvyšším podlažím budovy a je v súčasnosti plne obsadené nájomcami. Podlažie disponuje priestrannými terasami s výhľadmi na okolité historické centrum mesta. Súčasťou podlažia sú zároveň priestory určené pre technológie budovy a technickú infraštruktúru.

Voľné priestory

Obsadené priestory



35°C
49°C

KANCELÁRSKY SHOWROOM

V budove sa nachádza samostatný kancelársky showroom situovaný na 7. nadzemnom podlaží, ktorý prezentuje vzorové dispozičné riešenia kancelárií a štandard fit-outu dostupný pre potenciálnych nájomcov.







KANCELÁRSKY SHOWROOM

V budove sa nachádza samostatný kancelársky showroom situovaný na 7. nadzemnom podlaží, ktorý prezentuje vzorové dispozičné riešenia kancelárií a štandard fit-outu dostupný pre potenciálnych nájomcov.





VÝHĽADY Z TERÁS A SPOLOČNÉ PRIESTORY V ÁTRIU









ŠTÚROVA **4**

Kontakt



Lukáš Vymětal

KANCELÁRSKE PRIESTORY

LUKAS.VYMETAL@COLLIERS.SK

+421 917 458 629



Lenka Štibraná

OBCHODNÉ PRIESTORY

LENKA.STIBRANA@COLLIERS.SK

+421 915 489 568