



ŠTÚROVA 4

ŠTÚROVA 4
PREZENTÁCIA BUDOVY

OBSAH

PRÍBEH BUDOVY	04
LOKALITA	06
PARAMETRE NEHNUTEL'NOSTI	08
VYBAVENOSŤ NEHNUTEL'NOSTI	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
VÝHLADY Z TERASY A SPOLOČNÉ PRIESTORY	28



PRÍBEH BUDOVY

Budova na Štúrovej 4 bola pôvodne navrhnutá ako sídlo tlačiarenských strojov denníka Pravda. Výrazný 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.

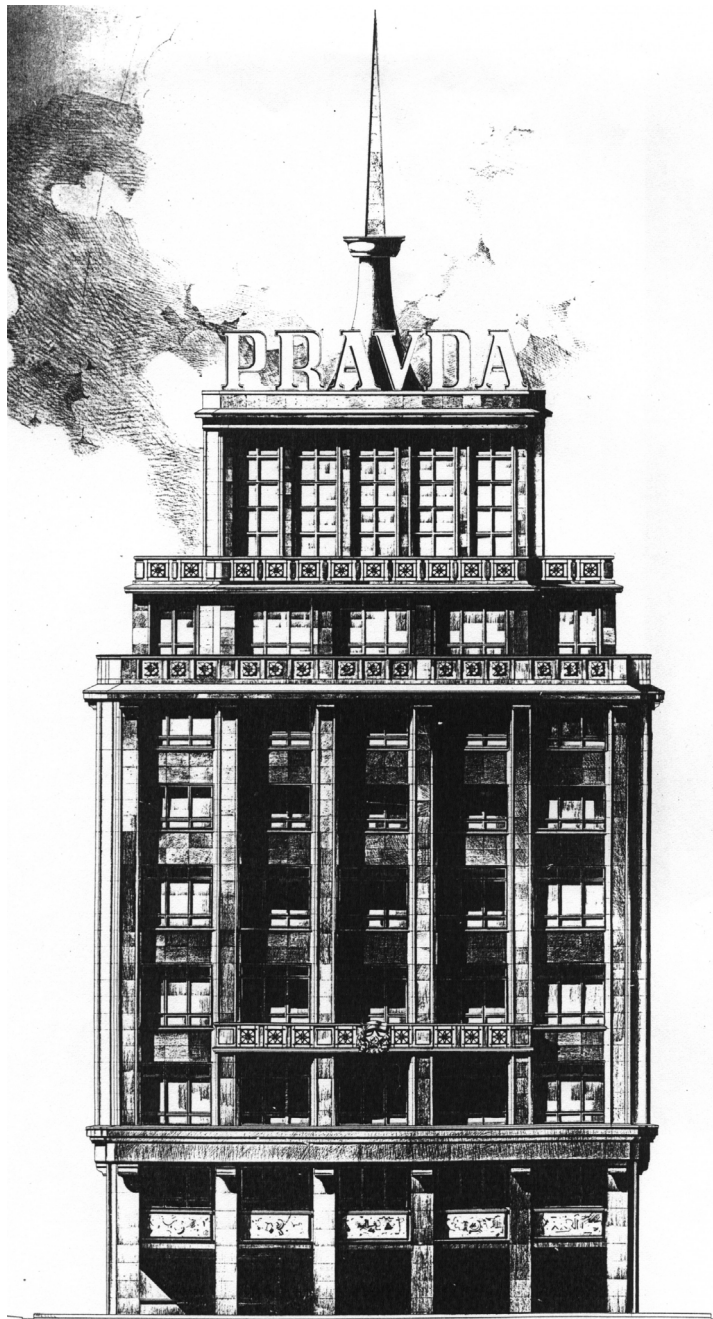
V roku 2023 prešla budova redizajnom a bola premenovaná na ŠTÚROVA4. Nový názov odkazuje na jej umiestnenie na Štúrovej ulici a vytvára foneticky príťažlivé spojenie „Štúrova“ a čísla „4 (štyri)“, zároveň však vzdáva hold Ľudovítovi Štúrovi, jednej z kľúčových osobností slovenských dejín.

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)





LOKALITA

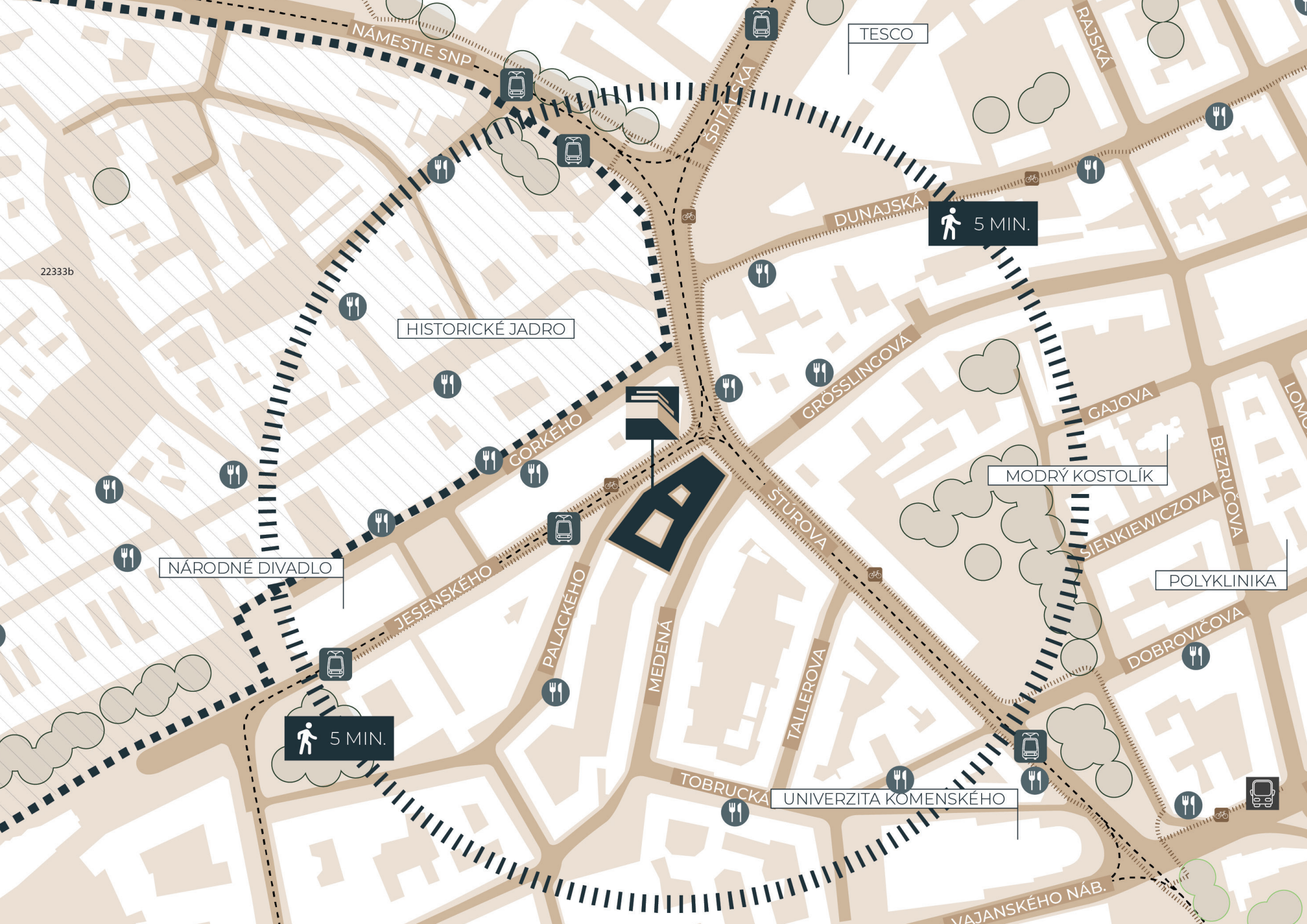
ŠTÚROVA 4 sa nachádza vo výnimočne atraktívnej lokalite na hranici historického centra Bratislavy, ktoré bolo kedysi obohané stredovekými hradbami a dnes je zachované ako živá a funkčná mestská štruktúra. Oblasť je plne orientovaná na pešiu dopravu a vyznačuje sa bohatým každodenným mestským životom, 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.





22333b

NÁMESTIE SNP

TESCO

RAJSKA

SPITALSKÁ

DUNAJSKÁ

5 MIN.

HISTORICKÉ JADRO

GROSSLINGOVA

GAJOVA

CORKEHO

MODRÝ KOSTOLÍK

NÁRODNÉ DIVADLO

POLYKLINIKA

JESENSKÉHO

STUROVA

DOBROVICOVA

PALACKÉHO

MEDENA

BEZRUCOVA

SENKIEWICZOVA

5 MIN.

TOBRUCKA

UNIVERZITA KOMENSKÉHO

5 MIN.

VAJANSKEHO NAB.

PARAMETRE NEHNUTEL'NOSTI



Adresa

ŠTÚROVA 4,
811 02 BRATISLAVA



Kancelárska plocha

12 000 m²



Obchodná plocha

1 400 m²



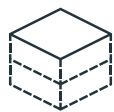
Počet parkovacích miest

111



Nadzemné podlažia

9



Podzemné podlažia

2



VYBAVENOSŤ NEHNUTELNOSTI



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



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.



LED STROPNÉ OSVETLENIE

PRÍVOD ČERSTVÉHO VZDUCHU

OTVÁRAVÉ OKNÁ

HLINÍKOVÉ RÁMY

EXTERNÉ TIENENIE

FAN COIL - KÚRENIE A CHLADENIE

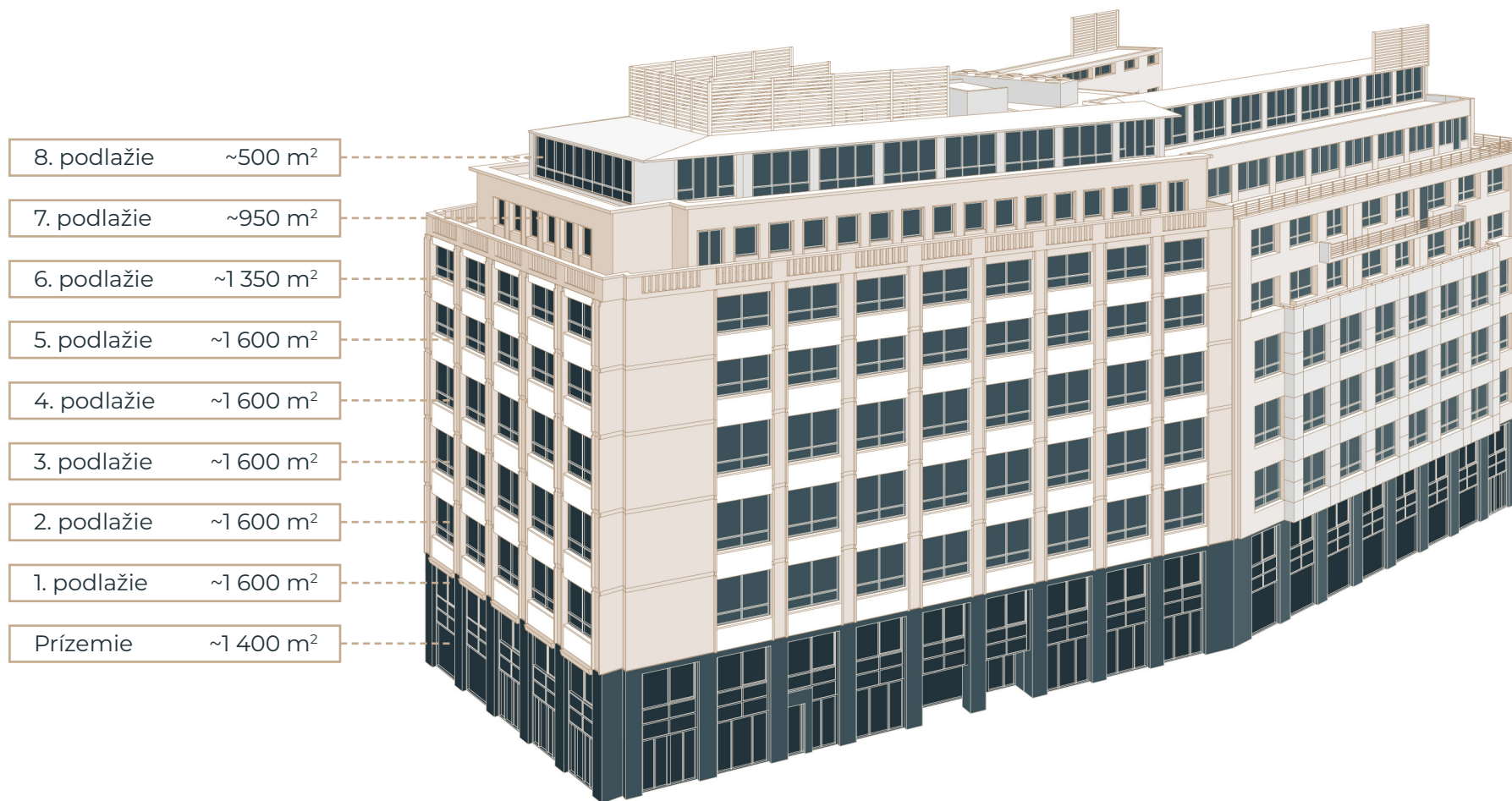
INTEGROVANÉ FLOOR BOXY

ZDVOJENÉ PODLAHY

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 príziemia 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 znižujúce podlažné plochy smerom k horným úrovniam.





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.

- Voľné priestory
- Obsadené priestory



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.

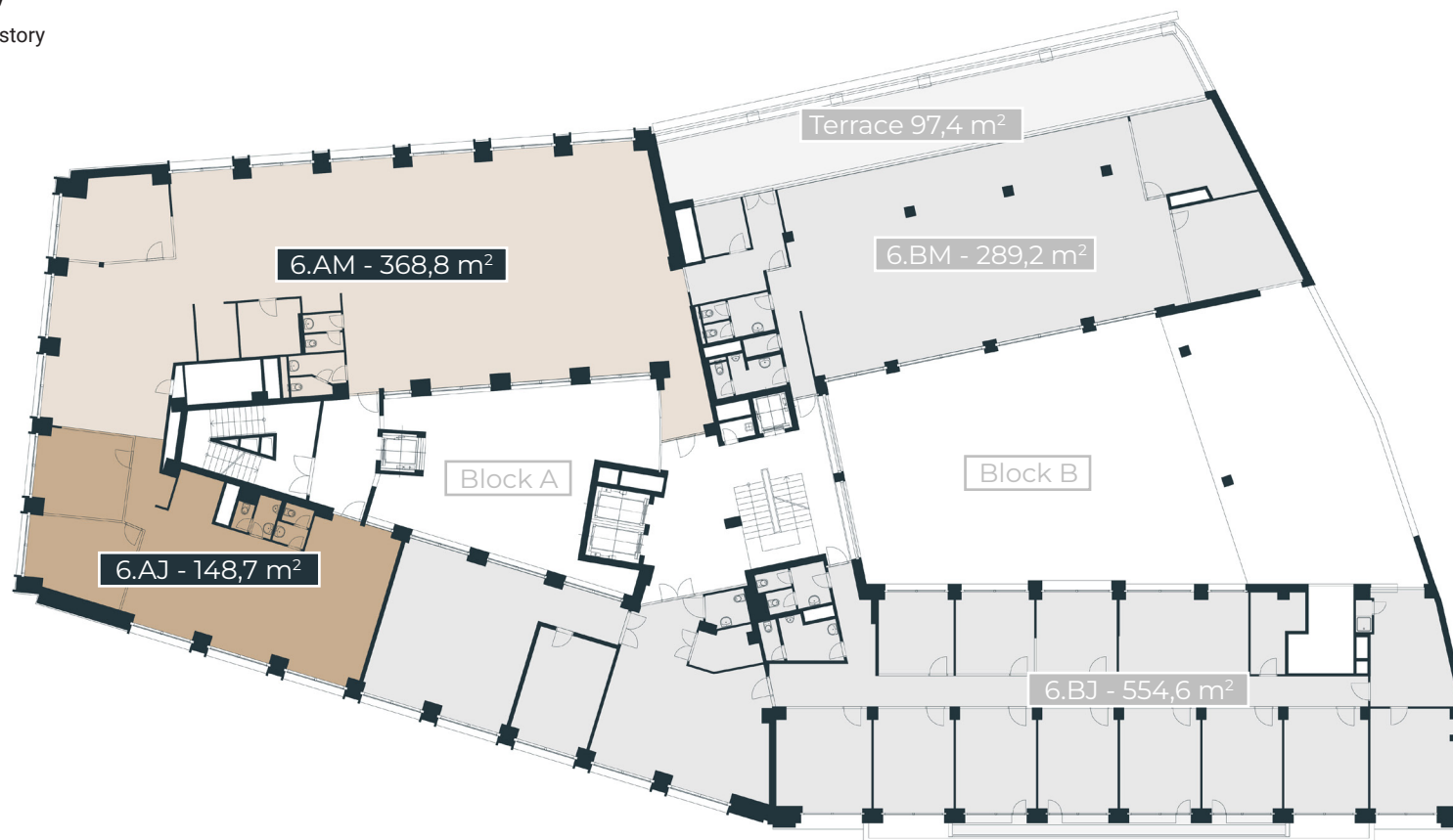
- Voľné priestory
- Obsadené priestory



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.

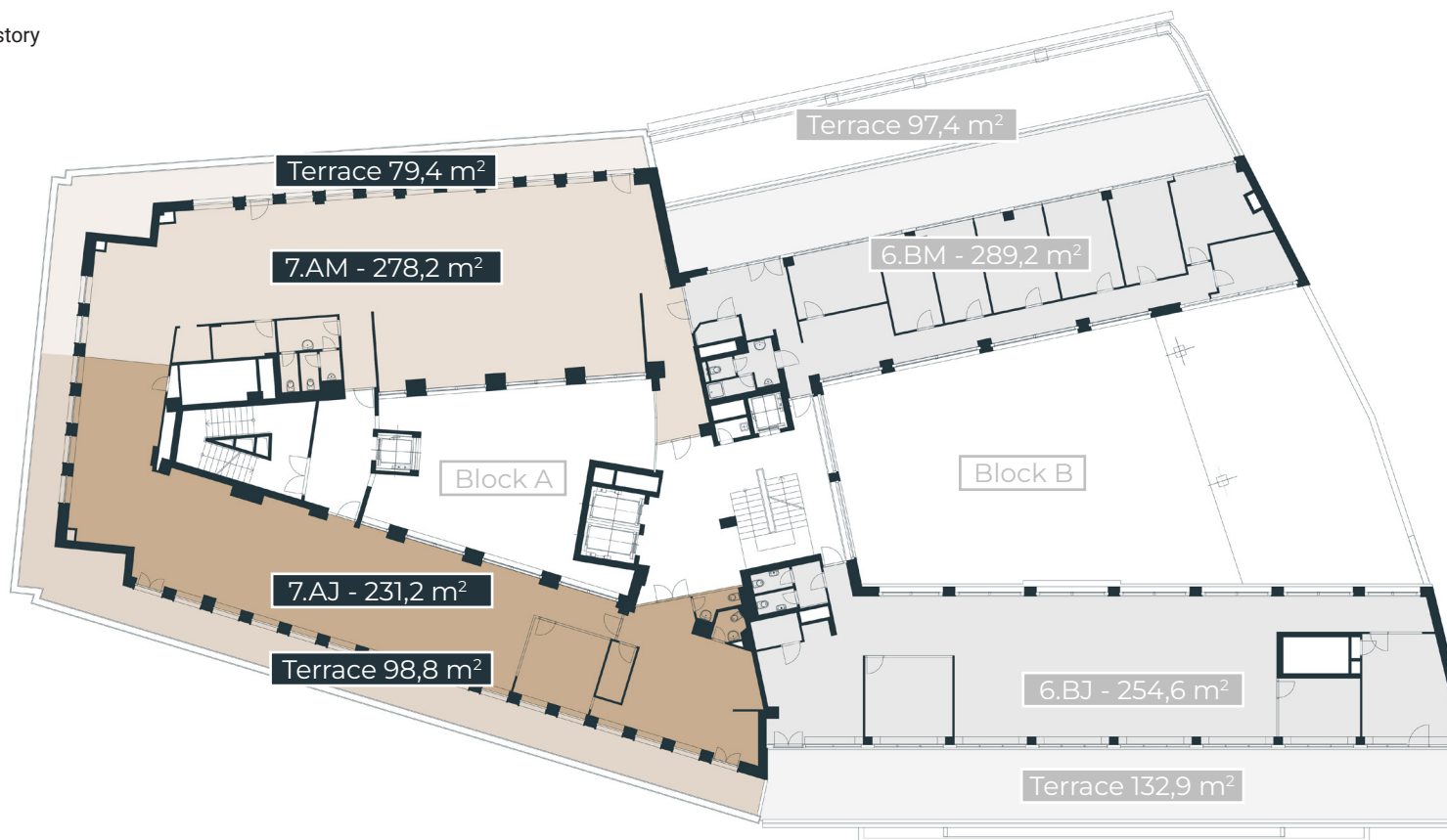
- Voľné priestory
- Obsadené priestory



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.

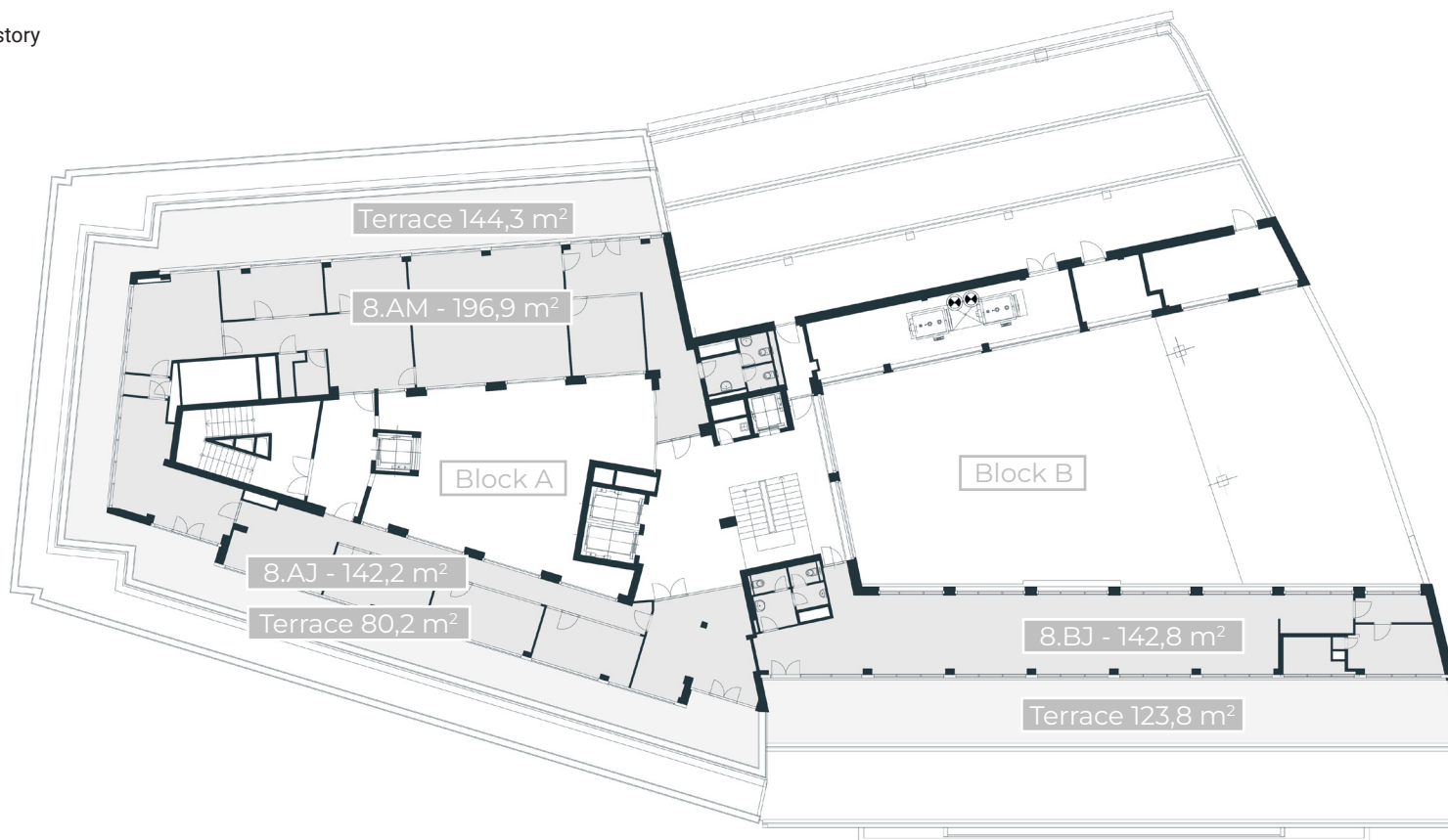
- Voľné priestory
- Obsadené priestory



PÔDORYS - 9.NP / 8. PODLAŽIE

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

- Voľné priestory
- Obsadené priestory





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.





VÝHLADY Z TERÁS A SPOLOČNÉ PRIESTORY V ÁTRIU











ŠTÚROVA 4

Kontakt



Michal Hoško

KANCELÁRSKE PRIESTORY

MICHAL.HOSKO@COLLIERS.COM
+421 917 833 453



Lenka Štibraná

OBCHODNÉ PRIESTORY

LENKA.STIBRANA@COLLIERS.COM
+421 915 489 568

ŠTÚROVA 4 - PREZENTÁCIA BUDOVY