

## Prémiový byt 3kk na prodej 133 m<sup>2</sup> s terasou, soukromá zahrada 64m<sup>2</sup>, garážové stání, sklep, venkovní

K Lužinám, Praha 13, Praha



### Neuvedeno za nemovitost

včetně právního servisu a  
odměny rk



Vyřizuje  
**Jiří Švec**  
**GSM:** +420 605 810 888  
**E-mail:**  
[jiri.svec@rkevropa.cz](mailto:jiri.svec@rkevropa.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	3	<b>Celková podlahová plocha:</b>	133 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	skeletová	<b>Stav objektu:</b>	novostavba
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Doprava:</b>	MHD	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Telefon
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nádherné rodinné 3+kk s terasou a privátní zahradou ve Vile.

Byt 102 v prvním nadzemním podlaží nabízí výjimečně příjemné rodinné bydlení, které kombinuje moderní architekturu, prakticky navržený interiér a přímé propojení s vlastní zahradou. S celkovou užitnou plochou 133 m<sup>2</sup>, podlahovou plochou 89,8 m<sup>2</sup>, krásnou terasou 37,3 m<sup>2</sup> a privátní zahradou o velikosti 63,7 m<sup>2</sup> představuje tento byt klidný, světlý a velmi útulný domov.

Dominantou bytu je prostorný, mimořádně světlý obývací pokoj s kuchyňským koutem o rozloze 33 m<sup>2</sup>, který se otevírá přímo na terasu a dál plynule přechází do zahrady. Díky tomu působí celý obytný prostor vzdušně, propojeně a dokonale harmonicky. Součástí kuchyňské části je praktická spíž, praktický prvek moderní domácnosti, který přináší pořádek, pohodlí i skvělé úložné možnosti.

Byt má dvě příjemně světlé ložnice. Hlavní ložnice o 13,8 m<sup>2</sup> má přímý výhled do zahrady, druhá ložnice o 13,7 m<sup>2</sup> je ideální pro děti, hosty nebo jako pracovna. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a WC, druhé WC je samostatné a umístěné při vstupu do bytu. Vstupní předsíň poskytuje dostatek prostoru pro úložné řešení a celkově působí elegantně a vzdušně.

Součástí bytu je také praktické zázemí - sklep o velikosti 5,6 m<sup>2</sup>, garážové stání č. 5, venkovní úložná kóje.

#### Technologie a standardy pro náročné

Vila LUKA je moderní nízkoenergetická novostavba vybavená technologiemi, které zvyšují komfort i dlouhodobou hodnotu bydlení. Fotovoltaická elektrárna zajišťuje ohřev teplé vody, vytápění řeší plynová kotelná Buderus, v koupelnách je elektrické podlahové vytápění a designové žebříkové radiátory. Každý byt má přípravu pro klimatizaci. Fasáda domu je připravena pro montáž elektrických venkovních žaluzií. Samozřejmostí jsou bezpečnostní dveře třídy RC3, datové a TV rozvody a kompletní automatická závlaha zahrady s využitím dešťové vody.

#### Lokalita - noblesa starých vilových Stodůlek

Vila LUKA stojí v jedné z nejprestižnějších a neklidnějších částí Prahy 13 - ve starých vilových Stodůlkách. Okolí tvoří vilová zástavba, vzrostlá zeleň a minimum rušivých vlivů, což dodává bydlení výjimečný klid a soukromí. Zároveň je vše na dosah: metro B Luka, parky, cyklostezky, příroda, restaurace, školy i kompletní občanská vybavenost. Je to adresa, která spojuje pohodlí, bezpečí a dlouhodobou hodnotu.

#### Pro koho je byt 102

Pro klienta, který hledá moderní, prakticky řešené a přitom emotivně působící bydlení s přímým kontaktem se zahradou. Světlý obývací prostor, dvě komfortní ložnice, prostorná spíž, terasa a vlastní zahrada vytvářejí harmonický domov, který se na trhu objevuje jen zřídka. Byt působí stabilně, klidně a díky své poloze v 1. NP také velmi bezpečně.