

**Prodej nebytové jednotky 3+1 88 m<sup>2</sup>, Praha - Smíchov**

Lesnická, 15000, Praha 5, Praha



**11 990 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Bc. Šimon Jelínek**

Tel.: 608 606 197

GSM: +420 608 606 197

E-mail:

[info@simon-jelinek.cz](mailto:info@simon-jelinek.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	6	<b>Celková podlahová plocha:</b>	95 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci
<b>Stáří objektu:</b>	2010	<b>Vlastnictví:</b>	osobní
<b>Výška stropu:</b>	3.2	<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Bydlení a podnikání v jednom na prestižní adrese u Vltavy

Nabízíme k prodeji prostornou nebytovou jednotku o dispozici 3+1 a výměře 88 m<sup>2</sup>, situovanou v přízemí krásného secesního domu z počátku 20. století v Lesnické ulici na Smíchově. Jen pár kroků od Janáčkova nábřeží a Smíchovské náplavky.

Jednotka má dva samostatné vstupy – přímo z ulice i z domovní chodby. Díky tomu nabízí široké možnosti využití: advokátní kancelář, ordinace, ateliér, showroom, sídlo firmy nebo kombinace podnikání s vlastním zázemím.

Dispozice je praktická a flexibilní. Do Lesnické ulice směřují dva vzájemně propojené pokoje, ideální jako reprezentativní kancelář a klientská místnost. Směrem do vnitrobloku, který je výrazně pod úrovní ulice, jsou orientovány další 2 místnosti - pokoj a kuchyně - výhled z okna je zde dvě podlaží nad zemí. Všechny místnosti jsou samostatně přístupné ze vstupní haly.

Jednotka prošla kompletní rekonstrukcí - nové rozvody, podlahy, izolace, koupelna i toaleta. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, což umožňuje plnou kontrolu nad náklady. Citlivě byly renovovány původní interiérové dveře se secesními zárubněmi a mosaznými klikami, které podtrhují historický charakter prostoru. Měsíční zálohy na služby činí 500 Kč na osobu, elektřina a plyn se hradí samostatně dle vlastní spotřeby. Významnou přidanou hodnotou je plánovaná výstavba výtahu, kterou SVJ začalo realizovat, což dále zvýší komfort i dlouhodobou hodnotu nemovitosti.

Samotný dům si zachoval autentickou atmosféru staré Prahy - původní secesní štuky na chodbách a pečlivě udržované společné prostory dodávají celé nemovitosti reprezentativní ráz.

Lesnická ulice leží v klidné části Smíchova, kolmo k Janáčkovu nábřeží, naproti ikonickému Tančící dům na druhém břehu Vltavy. V pěší vzdálenosti je Smíchovská náplavka, obchodní centrum Nový Smíchov i stanice metra B Anděl. Samozřejmostí je kompletní občanská vybavenost - úřady, školy, restaurace i kavárny.

Tato adresa spojuje kouzlo historické Prahy s komfortem centra města. Reprezentativní prostor, flexibilní využití a výjimečné místo u řeky - příležitost, která se na trhu objevuje jen zřídka.