

## Prodej bytu 4+kk 111 m<sup>2</sup>, Praha - Karlín

Pobřežní, 18600, Praha 8, Praha

**17 250 000 Kč**

za nemovitost

+ anuita 1.250.000,- Kč.



Vyřizuje

**Vlasta Dočekalová****Tel.:** 775 436 436**GSM:** +420 775 436 436**E-mail:**

docekalova@abareal.cz

<b>Dispozice bytu:</b>	4+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	5
<b>Počet podlaží v domě:</b>	1	<b>Celková podlahová plocha:</b>	111 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí
<b>Vlastnictví:</b>	družstevní	<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Exkluzivně nabízíme k prodeji luxusně zrekonstruovaný družstevní byt o dispozici 4+kk a výměře 111 m<sup>2</sup>, situovaný ve 4. patře činžovního domu v ulici Pobřežní, Praha 8 - Karlín.

Byt prošel kompletní a velmi citlivou rekonstrukcí s důrazem na kvalitu provedení i zachování původního charakteru. Dominantou jsou vyšší stropy, které dodávají prostoru vzdušnost a eleganci. Součástí rekonstrukce byly nové rozvody elektřiny, vody i odpadu, topení, nové podlahové krytiny, omítky i okna - zkrátka vše bylo vybudováno zcela od základu.

Dispozice bytu nabízí tři samostatné prostorné ložnice, obývací pokoj propojený s moderní kuchyňskou linkou a jídelnou a dále koupelnu se sprchovým koutem. Celý byt je designově sladěn do jednotného stylu. Velkým komfortem je podlahové vytápění v celém bytě. Byt je vytápěn plynovým kondenzačním kotlem, který zajišťuje také ohřev vody. Velkou přidanou hodnotou je také příjemné venkovní posezení přímo na pavlači před bytem, směřované do klidného vnitrobloku, ideální pro ranní kávu nebo relaxaci. K bytu náleží sklep.

Dům, ve kterém se byt nachází, postupně prochází rekonstrukcí - již proběhla obnova rozvodů, aktuálně jsou

plánovány úpravy společných prostor a instalace nového výtahu. V budoucnu je počítáno také s rekonstrukcí fasády. Na veškeré tyto investice jsou připraveny projekty a jsou již odsouhlaseny družstvem, které má na rekonstrukce zajištěné finanční prostředky, částečně z fondu oprav a doplněné také z plánovaného prodeje půdních prostor. Součástí družstva jsou dva činžovní domy – jeden orientovaný do ulice Pobřežní a druhý do ulice Sokolovská. Mezi nimi se nachází společný vnitroblok, který zajišťuje klidné zázemí pro obyvatele. Dům je tak průchozí do obou ulic, což výrazně zvyšuje komfort bydlení i dopravní dostupnost.

Byt je v družstevním vlastnictví.

Anuita činí cca 1 200 000 Kč.

Tato nemovitost představuje ideální volbu pro náročné klienty hledající stylové bydlení v prestižní lokalitě s výbornou dostupností do centra.

Karlín patří mezi nejžádanější a dynamicky se rozvíjející části Prahy. Nabízí ideální kombinaci moderního městského života a klidného prostředí. V bezprostředním okolí, zejména v ulici Sokolovská, naleznete kompletní občanskou vybavenost včetně supermarketů, menších obchodů, lékáren, bank i pošty. Lokalita je zároveň vyhlášená svou gastronomií a kavárenskou scénou. V pěší dostupnosti se nachází například oblíbené podniky jako Lokál Hamburk, Eska nebo Můj šálek kávy, které patří mezi nejvyhledávanější místa v Praze.

Pro každodenní potřeby i volný čas jsou v okolí k dispozici:

- mateřské a základní školy
- zdravotnická zařízení a ordinace
- fitness centra a sportoviště
- moderní kancelářské budovy a coworkingy

Výborná dopravní dostupnost:

- přímý průchod domu do ulice Sokolovská s tramvajovou zastávkou
- v docházkové vzdálenosti stanice metra (trasa B - Křížkova / C Florenc)
- rychlé spojení do centra

Díky poloze Karlína je možné se rychle dostat jak do centra, tak i mimo Prahu, což z této lokality činí ideální místo pro každodenní život i pracovní dojíždění.

Karlín není jen místem k bydlení – je to životní styl.

Stačí pár minut a ocitnete se na Vítkově, kde si můžete zaběhat, projet se na kole nebo si jen vychutnat klid a nádherné výhledy na město při západu slunce.

Pro každodenní relaxaci i aktivní odpočinek je ideální Rohanský ostrov, kde najdete otevřený prostor pro procházky se psem, běhání i volné chvíle v zeleni. Na něj plynule navazuje cyklostezka podél Vltavy, která vás zavede jak do centra Prahy, tak i na dlouhé výlety mimo město.

Karlín žije i komunitním životem – oblíbené Kasárna Karlín nabízí jedinečnou atmosféru pro setkávání, sport i kulturní akce pod širým nebem.

Vše doplňuje široká nabídka fitness center, jógových studií a sportovišť v okolí, díky kterým máte aktivní život doslova na dosah ruky.

Pro bližší informace kontaktujte makléře.