

## Byt 2+kk, 49,80 m<sup>2</sup>, blízko Vltavy, vynikající stav, Pískařská ul., Modřany

Pískařská, Praha 12, Praha



**7 850 000 Kč**  
 za nemovitost



Vyřizuje

**Mgr. Ivana Cikánková**

**Tel.:** 603 188 588

**GSM:** 732677316

**E-mail:**

[ivana.cikankova@gpre.cz](mailto:ivana.cikankova@gpre.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	2+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	3
<b>Počet podlaží v domě:</b>	7	<b>Celková podlahová plocha:</b>	49 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** V exkluzivní nabídce nabízím velmi příjemný byt o dispozici 2+kk a celkové ploše 49,8 m<sup>2</sup>, situovaný ve 3. patře moderního domu z roku 2009 v klidné části Prahy 4 - Modřany, ulice Pískařská. Lokalita v těsné blízkosti řeky Vltavy přináší přesně to, co dnes kupující hledají - kombinaci přírody, prostoru a zároveň rychlé dostupnosti do centra.

Byt je orientovaný na západ, díky čemuž je krásně prosvětlený po celé odpoledne a nabízí příjemnou atmosféru pro každodenní život i relax. Velká francouzská okna tento pocit ještě umocňují a dávají prostoru vzdušnost a lehkost.

Dispozice je praktická a funkční. Obývací část s kuchyňským koutem je vybavena kuchyňskou linkou s dvouplotýnkou a myčkou. V bytě najdete samostatnou koupelnu s dlažbou a otopným žebříkem, samostatnou toaletu, prostornou předsíň s vestavěnými skříněmi a ložnici s velkou šatnou - řešení, které ocení každý, kdo nechce řešit úložné prostory. Standard bytu odpovídá modernímu bydlení - plovoucí podlahy, žaluzie v oknech, zavedený internet, měřáky na vodu i topení.

Dům je ve velmi dobrém technickém stavu, disponuje novou kotelnou, kamerovým systémem a čipovým vstupem, což zajišťuje komfort i bezpečí.

Velkou přidanou hodnotou jsou nízké provozní náklady ve výši 4 523 Kč měsíčně, z toho fond oprav činí pouze 847 Kč - což je z investičního pohledu velmi zajímavý parametr.

Byt je aktuálně pronajatý, a je tedy možné jej převzít i se stávajícím nájemcem - ideální varianta pro investora, který chce okamžitý výnos bez starostí. Zároveň je dispozice a lokalita perfektní i pro vlastní bydlení - pro jednotlivce nebo mladý pár, kteří ocení klid, zeleň a dobrou dostupnost do centra.

Modřany patří dlouhodobě mezi vyhledávané lokality právě díky kombinaci přírody (cyklostezky podél Vltavy, zeleň, sportovní vyžití) a kompletní občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti.

Pokud hledáte byt, který dává ekonomicky i životně smysl, ráda vám ho osobně představím. A samozřejmě vám zajistíme i hypotéku na míru, pokud vám bude nějaká ta kačka chybět.