

## Byt 1+kk/L, parkovací stání, Praha 4

Dobronická, 14200, Praha-Libuš, Praha



**7 490 000 Kč**  
za nemovitost

Včetně odměny RK a  
právních služeb



Vyřizuje

**Lukáš Stach**

**Tel.:** 737 509 915

**GSM:** 737 509 915

**E-mail:**

[lukas@stachreality.cz](mailto:lukas@stachreality.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	1+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	4
<b>Počet podlaží v domě:</b>	7	<b>Celková podlahová plocha:</b>	44 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Lodžie:</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Topení:</b>	Ústřední - dálkové	<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelové rozvody
<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte byt, který dává smysl jak pro vlastní bydlení, tak jako investice?

Dispozice 1+kk, lodžie, komora v bytě, parkovací stání a Praha 4 – kombinace, po které je dlouhodobě největší poptávka. Pokud hledáte tzv. startovací byt nebo místo, kam bezpečně uložit peníze, čtěte dál.

Pro prezentaci bytu jsem připravil přehlednou webovou stránku, kde vše najdete na jednom místě. Odkaz najdete zde: <https://www.stachreality.cz/dobronicka-libus>

Z vlastní praxe vím, že právě tento typ bytů patří mezi nejžádanější. Díky menší velikosti je cenově dostupnější než větší byty a zároveň je o něj dlouhodobě stabilní zájem – jak ze strany kupujících, tak nájemníků. Právě proto dává smysl i z investičního pohledu.

Nabízím vám příjemný byt o dispozici 1+kk o velikosti 42,18 m<sup>2</sup> plus lodžie 2,53 m<sup>2</sup>, který se nachází ve 4. nadzemním podlaží domu z roku 2010. Aktuálně podobných bytů v této lokalitě na trhu mnoho nenajdete. Tento byt podle mě splňuje přesně to, co od této kategorie očekáváte.

Dominantou je prostorný obývací pokoj s kuchyňskou linkou, který nabízí dostatek místa pro pohodlné bydlení i případné úpravy. Nechybí lodžie, která příjemně rozšiřuje obytný prostor, ani vlastní parkovací stání v domě, což je v Praze velká výhoda. Pro návštěvy je možné parkování vedle domu, viz fotografie z dronu se zakresleným parkovištěm.

Velkým benefitem je prostorná komora přímo v bytě o velikosti 3 m<sup>2</sup>. Právě úložný prostor bývá u menších bytů často nedostatečný, a tady ho máte vyřešený opravdu komfortně. K tomu samostatné WC a dostatečně prostorná vstupní chodba, která nepůsobí stísněně a dobře navazuje na celý byt.

Velmi praktická je i dopravní dostupnost. Přímo u domu najdete autobusové zastávky linek 154 a 274, které vás pohodlně dopraví na metro Háje, Opatov nebo Strašnická. Další zastávka vzdálená cca 6 minut chůze nabízí linky 113 a 333 s přímým spojením na metro C - Kačerov.

V domě jsou navíc menší potraviny, které oceníte hlavně ve chvíli, kdy se vám nechce do většího supermarketu. V pěší dostupnosti je také Obchodní centrum Kunratice (Penny Market, dm drogerie, Dr. Max, optika, tabák, Pepco).

Byt už sice není nejnovější, ale je v dobrém a udržovaném stavu a je připravený k okamžitému nastěhování nebo pronájmu.

Určitě oceníte i z pohledu měsíčních nákladů, že dům má vlastní kotelnu, která zajišťuje efektivní vytápění.

SVJ v domě funguje velmi dobře - nejsou zde žádní neplatiči, společenství nemá žádné úvěry ani závazky a na fondu oprav je k dispozici více než 6 milionů korun. Aktuálně je schválena modernizace vstupních dveří na čip, aktualizace kamerového systému a oprava vjezdové rampy, která zajišťuje bezbariérový vstup do domu. Do budoucna je v plánu také oprava a výmalba fasády a větší servis, případně modernizace kotelny.

Lokalita Prahy 4 je dlouhodobě oblíbená nejen díky dostupnosti, ale i díky zeleni. V docházkové vzdálenosti máte například Kunratický les nebo Modřanskou rokli, ideální pro sport i odpočinek. V blízkosti se nachází také známá oblast SAPA, která nabízí široké možnosti gastronomie — ať už ji máte rádi nebo ne, na Pho se sem jezdí z celé Prahy. Velkou výhodou je i rychlé napojení na městský okruh (cca 10–15 minut podle dopravy), díky kterému se pohodlně dostanete na D1, D5, Zličín, Radotín, Velkou Chuchli a do budoucna ještě lépe i na Černý Most po dokončení dalších částí okruhu.

Pokud hledáte byt 1+kk s dostatečnou velikostí, lodžii, parkovacím stáním, dobrou dostupností a kompletní občanskou vybaveností, tenhle byt by vám rozhodně neměl uniknout.

Tohle je přesně ten typ bytu, který se v nabídce dlouho neohřeje - díky kombinaci dispozice, velikosti, balkonu, parkovacího stání a lokality patří mezi nejžádanější. Právě proto se podobné byty často prodají nebo pronajmou velmi rychle.