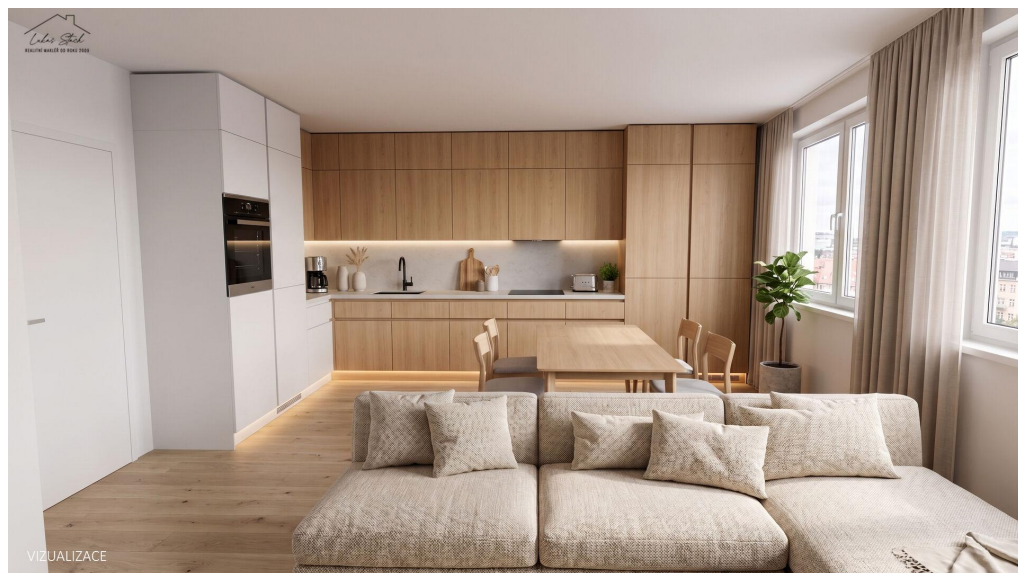


## Prostorný byt 4+kk/L, 87,5 m<sup>2</sup>, Praha 8 - Troja

Lublinká, 18100, Praha 8, Praha



**9 390 000 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>Bezbariérový byt:</b>	ano	<b>Dispozice bytu:</b>	4+kk
<b>Podlaží v domě:</b>	3	<b>Počet podlaží v domě:</b>	8
<b>Celková podlahová plocha:</b>	87 m <sup>2</sup>	<b>Druh objektu:</b>	panelová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Vlastnictví:</b>	osobní
<b>Lodžie:</b>	7 m <sup>2</sup>	<b>Sklep:</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Individuální	<b>Topení:</b>	Ústřední - dálkové
<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelová televize	<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná

### **POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte byt, kde bude mít každý člen rodiny své místo?

Ať už máte dvě děti, nebo potřebujete pracovnu či šatnu navíc, dispozice 4+1 / 4+kk na Praze 8 - Troja je přesně to, co dává dlouhodobě smysl. A takových bytů je na trhu výrazně méně než klasických 3+kk. Jeden takový pro vás mám a rozhodně stojí za pozornost.

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

Byt nabízí 80,5 m<sup>2</sup> čisté plochy a k tomu zasklenou lodžii o velikosti 6,84 m<sup>2</sup>. Oproti běžným 3+kk zde získáváte jeden pokoj navíc (cca 8,5 m<sup>2</sup>), který může skvěle fungovat jako dětský pokoj, pracovna nebo šatna.

Dispozice je velmi praktická:

- 3 samostatné pokoje
- prostorný obývací pokoj o velikosti téměř 17 m<sup>2</sup>
- samostatná kuchyně
- zasklená lodžie pro celoroční využití

Ano, panelové byty jsou si často podobné. Rozdíl ale vždy dělá lokalita a konkrétní umístění v rámci domu a tady přichází jedna z hlavních výhod.

Byt vám nabídne otevřený výhled přímo do zeleně a na Botanickou zahradu, kterou máte doslova přes ulici. A ano, vstup do Botanické zahrady máte zdarma. Malý, ale příjemný bonus.

Co se týká stavu bytu — ten je spíše původní, což vám dává možnost upravit si ho přesně podle svých představ. Výjimkou je koupelna, která již prošla rekonstrukcí (zděné jádro) a je téměř nepoužívaná. Na místě uvidíte, že koupelna je jak nová. Elektřina je v hliníku.

Pro inspiraci, jak by mohl byt po rekonstrukci vypadat, jsem nechal připravit vizualizaci včetně 3D plánu obývacího pokoje s kuchyní. Ve fotogalerii naleznete 3D plány ukazující aktuální dispoziční řešení bytu a možný budoucí stav dispozice.

K bytu náleží sklep a další úložný prostor si můžete vytvořit i v prostorné předsíni, kde se přímo nabízí vybudování komory. A jak víme — úložného prostoru není nikdy dost.

Určitě oceníte i to, že se jedná o dům a SVJ pouze o dvou vchodech, nikoliv o velký panelový celek s deseti a více vchody, jak bývá na těchto sídlištích zvykem. Více bytů = více lidí = složitější domluva.

Z mé zkušenosti, nejen realitní, ale i životní je rozdíl mezi bytem o velikosti cca 72 m<sup>2</sup> (typické 3+kk) a 80,5 m<sup>2</sup> u 4+1 opravdu znatelný. Pokud máte dvě děti nebo pracujete z domova, ten jeden pokoj navíc dělá velký rozdíl.

A teď lokalita, která je podle mě jedním z hlavních důvodů, proč tento byt dává smysl.

Praha 8 - Troja prošla za poslední roky výrazným posunem. Když jsem zde prodával první byt před cca 16 lety, byla nabídka služeb minimální. Dnes máte vše doslova na dosah:

- Obchodní centrum Krakov (Billa, Dr. Max, dm drogerie a další)
- Penny Market přímo za domem
- několik restaurací a kaváren
- polikliniku Mazurská po rekonstrukci
- mateřské i základní školy v okolí

Pro rodiny s dětmi je velkou výhodou i množství zeleně a volnočasových možností.

Přímo před domem máte park Velká skála, v docházkové vzdálenosti je Botanická zahrada a samozřejmě i ZOO Praha.

Dopravní dostupnost je velmi dobrá:

- pár kroků od domu (u OC Krakov) je zastávka několika autobusových linek
- do 5 minut jste na metru C - Kobylisy

Pokud hledáte větší byt pro rodinu, v zeleni, s kompletní občanskou vybaveností a rychlým spojením na metro, tohle je nabídka, kterou byste si rozhodně měli přijít prohlédnout.

Zavolejte mi nebo napište a domluvme si osobní prohlídku. Rád vám byt ukážu.