

## Prodej bytu 2+kk, Kodaňská

Kodaňská, Praha 10, Praha



**8 250 000 Kč**  
za nemovitost

Včetně provize RK.



Vyřizuje

**David Majer****Tel.:** 222 524 840**GSM:** +420730542484**E-mail:**[david.majer@re-max.cz](mailto:david.majer@re-max.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	2+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	3
<b>Počet podlaží v domě:</b>	6	<b>Celková podlahová plocha:</b>	46 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně neehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Byt 2+kk o ploše 46 m<sup>2</sup> ve 3. NP pěti podlažního domu v cihlovém domě ve velmi žádané lokalitě Praha Vršovice.

Vršovice patří mezi nejžádanější části širšího centra Praha a Kodaňská ulice je jednou z jejích nejautentičtějších adres. Lokalita si zachovává rezidenční charakter, ale zároveň nabízí živý městský život bez turistického ruchu typického pro historické centrum.

Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a prošel citlivou rekonstrukcí realizovanou v roce 2019 podle návrhu architektonické studie, která kladla důraz na funkčnost i čistý moderní design.

Dispozice nabízí prakticky řešenou vstupní chodbu, samostatné WC, koupelnu se sprchovým koutem, dále obývací pokoj s kuchyní vybavenou moderní kuchyňskou linkou a vestavěnými spotřebiči. Součástí bytu je také ložnice s

vestavěnými skříněmi, které zajišťují dostatek úložného prostoru a zvyšují komfort každodenního bydlení.

Podlahy tvoří kombinace dřeva, dlažby a původního teraca, které dodává interiéru charakter. Vytápění i ohřev vody je řešeno plynovým kotlem. K bytu náleží sklepní kóje.

Výměry: obývací pokoj s kuchyní 17 m<sup>2</sup>, pokoj 20,2 m<sup>2</sup>, předsíň 4,7 m<sup>2</sup>, WC 1,2 m<sup>2</sup>, koupelna 2,5 m<sup>2</sup>, komora 0,7 m<sup>2</sup>.

Dům aktuálně prochází rekonstrukcí společných prostor, konkrétně dochází k modernizaci elektroinstalace na chodbách, což přispěje ke zvýšení celkového standardu bydlení. Tato nemovitost může být bezpečnou investiční příležitostí s dlouhodobě stabilním výnosem.

V bezprostředním okolí najdete množství kaváren, bister a lokálních podniků, které dávají čtvrti jedinečnou atmosféru. Mezi oblíbená místa patří například Café Sladkovský. Vršovice jsou vyhledávané především mladými lidmi a páry, což z nich dělá atraktivní lokalitu i z investičního pohledu.

Velkou výhodou je blízkost zeleně. V docházkové vzdálenosti se nachází Havlíčkovy sady (Grébovka), jeden z nejkrásnějších parků v Praze, ideální pro relax, sport i společenské aktivity. K dispozici jsou také Heroldovy sady, které nabízejí klidnější prostředí.

Dopravní dostupnost je vynikající. V okolí jsou tramvajové zastávky s rychlým spojením do centra města (cca 10 minut), samozřejmostí je napojení na Pražskou integrovanou dopravu.

Osobní vlastnictví, lze financovat hypotékou. Ukazatel energetické náročnosti: G\* (PENB není k dispozici. Pokud bude dodán, bude údaj aktualizován).

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.