

## Prodej bytu 3+kk - 89 m<sup>2</sup>, zahrádka 107 m<sup>2</sup>, garážové stání, Šenácká, Praha 4 - Hodkovičky

Šenácká, Praha 4, Praha



**16 990 000 Kč**

za nemovitost

včetně všech služeb RK



Vyřizuje

**Patrik Nováček**

**Tel.:** 725 433 555

**GSM:** 720146274

**E-mail:**

[patrik@nyxusreality.cz](mailto:patrik@nyxusreality.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	5	<b>Celková podlahová plocha:</b>	196 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	novostavba
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Byt se zahradou v Praze nemusí být jen příjemný bonus. U téhle nabídky je to jeden z hlavních důvodů, proč dává smysl přijít se podívat osobně. Kombinuje komfort moderní novostavby, vlastní venkovní prostor a polohu v Hodkovičkách, kde máte město na dosah, ale bydlení nepůsobí sevřeně.

V rezidenčním projektu Vivus Golf Resort v ulici Šenácká nabízíme byt 3+kk o podlahové ploše 89,2 m<sup>2</sup>. Nachází se v 1. nadzemním podlaží domu s výtahem a bezbariérovým přístupem. K bytu náleží sklep o velikosti 2,7 m<sup>2</sup>, vnitřní garážové stání a předzahrádka o výměře přibližně 107,4 m<sup>2</sup>, přístupná přímo z bytu.

Právě zahrada je tady nejsilnějším prvkem. Nejde jen o kousek zeleně u bytu, ale o prostor, který reálně mění způsob bydlení. V teplejších měsících navazuje na obytnou část, rozšiřuje každodenní život ven a vytváří místo pro posezení, děti, grilování nebo klidné ráno s kávou. Velkou výhodou je i to, že nezačínáte s prázdnou plochou. Zahrada už má vzrostlé rostliny a nabízí možnost sklízet vlastní ovoce nebo zeleninu.

Dispozice 3+kk je řešena prakticky a bez zbytečně hluchých míst. Obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti 33,3 m<sup>2</sup> tvoří přirozené centrum bytu a má přímou návaznost na zahradu. Dvě samostatné ložnice o výměrách 14,3 m<sup>2</sup> a 11,7 m<sup>2</sup> dávají prostoru jasné využití - jako hlavní ložnice, dětský pokoj, pracovna nebo pokoj pro hosty. Praktickou stránku doplňuje komora přímo v bytě, samostatné WC, koupelna s vanou a sklep mimo obytnou část.

Standard bytu odpovídá současnému modernímu bydlení. Součástí je plně vybavená kuchyňská linka se spotřebiči, dřevěná plovoucí podlaha v obytných místnostech, keramická dlažba v chodbě a zázemí, hliníková okna s izolačními trojskly, elektricky ovládané venkovní žaluzie a rekuperace. Byt má jihozápadní orientaci, která podporuje příjemnou atmosféru hlavně v odpoledních a večerních hodinách.

Technicky jde o novostavbu z let 2023/2024. Vytápění a ohřev vody jsou řešeny centrálně z domovní plynové kotelny přes bytovou stanici Meibes, byt má vlastní měření tepla i vody. Energetická náročnost budovy je ve třídě B - velmi úsporná.

Měsíční předpis plateb za byt a garážové stání aktuálně činí 6 792 Kč + elektřina.

Hodkovičky na pomezí Modřan mají v této části Prahy příjemně rezidenční charakter. Velkým benefitem je blízkost golfového hřiště, tenisových kurtů, Vltavy a cyklostezky podél řeky. Praktická je i doprava - zastávka Černý kůň je v dostupné vzdálenosti, vlaková stanice Praha-Braník je zhruba 10 minut pěšky a do centra se tramvají dostanete přibližně za 15 minut. V okolí najdete také obchody a příjemné podniky, například bistro Anima.

Tenhle byt bude dávat smysl hlavně tomu, kdo hledá moderní 3+kk v Praze, ale nechce se vzdát soukromého venkovního prostoru, parkování a pohodlného technického standardu. U podobných nemovitostí fotografie ukážou jen část. Skutečný dojem vznikne až ve chvíli, kdy projdete bytem ven na zahradu.