

Prodej bytu 3+1 62,35 m² Vazovova, Praha - Modřany

Vazovova, 14300, Praha 12, Praha

**Rezervace**

Vyřizuje

Petr Dvořák**Tel.:** 732 903 030**GSM:** +420 732 903 030**E-mail:**dvorak@realitydvorak.cz

Dispozice bytu:	3+1	Číslo podlaží v domě:	6
Počet podlaží objektu:	12	Celková podlahová plocha:	62 m ²
Druh objektu:	panelová	Stav objektu:	velmi dobrý
Vlastnictví:	osobní	Elektrina:	Elektro - 230 V
Voda:	Vodovod	Plyn:	Plynovod
Topení:	Ústřední - dálkové	Energetická náročnost budovy:	C - Úsporná
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	105 kWh/m ²	Energetický ukazatel podle vyhlášky:	č. 264/2020 Sb.
Energetická náročnost:	C - Úsporná		

POPIS NEMOVITOSTI: REZERVOVÁNO

Světlý východně orientovaný byt 3+1 s lodžii do vzrostlé zeleně se nachází v 6. nadzemním podlaží udržovaného panelového domu z roku 1985 se dvěma výtahy a bezbariérovým vstupem. Klidná rezidenční část Modřan nabízí blízkost přírody, kompletní občanskou vybavenost a rychlé spojení MHD.

Plocha bytu je účelně rozdělena na obývací pokoj (18 m²), samostatnou kuchyň (6,3 m²), dvě ložnice (12,2 m² a 11,2 m²), koupelnu s vanou, samostatnou toaletu a prostornou vstupní halu s vestavěnými skříněmi. Z větší ložnice vede vstup na východně orientovanou lodžii (2,9 m²) s výhledem do korun stromů.

K bytu náleží komora na patře o výměře 2,6 m². Na uzavřeném patře jsou pouze dvě bytové jednotky, přičemž byt z jedné strany sousedí jen s komorou, což zajišťuje vysokou míru soukromí a klidu.

Byt je v původním, pečlivě udržovaném stavu a nabízí prostor pro rekonstrukci podle vlastních představ. Stávající dispozici lze upravit na otevřené 3+kk propojením kuchyně s obývacím pokojem. Návrh možné dispoziční změny včetně orientačního rozpočtu je zájemcům k dispozici na vyžádání.

Dům spravuje společenství vlastníků bez úvěrového zatížení, které disponuje finanční rezervou přesahující 5 milionů

Kč. V roce 2026 probíhá modernizace vstupu zahrnující instalaci automatických dveří a čipového přístupového systému. Měsíční náklady včetně vytápění a záloh na služby činí 5 473 Kč. Vytápění je ústřední dálkové. PENB: C.

V pěším dosahu jsou obchody, restaurace, mateřské a základní školy včetně ZŠ ANGEL s česko-anglickým bilingvním programem. Zastávky tramvají a autobusů se nacházejí přibližně 2 minuty chůze od domu.

Nedaleká přírodní památka Modřanská rokle nabízí rozsáhlé možnosti pro procházky, běh i další volnočasové aktivity. Dobře dostupná je také vltavská cyklostezka spojující Modřany s centrem Prahy. Parkování je možné v bezprostředním okolí domu.

Byt je v osobním vlastnictví, bez zástavních práv a jiných právních omezení.

Podlahová plocha jednotky: 62,35 m²

Komora na patře: 2,55 m²

Lodžie: 2,89 m²