

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

Vazovova, 14300, Praha 12, Praha

**8 176 800 Kč**
za nemovitost

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:	C - Úsporná

POPIS NEMOVITOSTI: Světlý byt s promyšlenou dispozicí 3+1, orientovaný na východ, s lodžii do vzrostlé zeleně se nachází v 6. nadzemním podlaží (5. patro) udržovaného panelového domu s výtahem z roku 1985, v klidné rezidenční části Modřan nedaleko přírodní památky Modřanská rokle.

Na prostornou vstupní halu s vestavěnými skříněmi navazuje obývací pokoj (18 m²) a samostatná kuchyň (6,3 m²). Klidovou část bytu tvoří dvě ložnice (12,2 m² a 11,2 m²), z větší z nich je přístupná východně orientovaná lodžie (2,9 m²) s výhledem do korun stromů — ideální místo pro ranní kávu na slunci. Koupelnu s vanou doplňuje samostatná toaleta. K bytu náleží komora na patře (2,6 m²) a možnost parkování přímo u domu.

Byt je v původním, pečlivě udržovaném stavu a nabízí tak novému i plnou svobodu v podobě budoucí rekonstrukce; dispozice umožňuje snadnou úpravu na otevřené 3+kk s propojenou kuchyní a obývacím pokojem — návrh dispoziční změny včetně orientačního rozpočtu poskytneme zájemcům na vyžádání. Patro je uzavřené a mimořádně klidné: byt sousedí pouze s komorou, jediný další byt se nachází naproti.

Dům spravuje aktivní společenství vlastníků hospodařící bez úvěrů, s rezervou přesahující 5 milionů Kč; v letošním roce probíhá instalace nových automatických vstupních dveří a čipového přístupového systému. Vstup do domu je bezbariérový, k dispozici jsou dva výtahy. Měsíční náklady včetně vytápění a záloh na služby činí 5 473 Kč. Vytápění ústřední dálkové. PENB: C.

Modřany nabízejí kompletní občanskou vybavenost v docházkové vzdálenosti — za zmínku stojí zejména spádová ZŠ ANGEL s bilingvním česko-anglickým programem, vzdálená jen pár minut chůze. Obchody, mateřské školy i restaurace jsou na dosah, tramvajová a autobusová zastávka 2 minuty od domu. Bezprostřední okolí vybízí k trávení času venku: Modřanská rokle, třetí největší přírodní park Prahy, začíná pár kroků od domu a cyklostezka podél Vltavy spojuje Modřany s centrem města. Byt je v osobním vlastnictví, bez zástav a právních vad. Zájemcům rádi zprostředkujeme financování na míru včetně porovnání hypotečních nabídek — s naším hypotečním specialistou vyřídíte vše na jednom místě.

Plochy dle prohlášení vlastníka a pasportu bytu:

Podlahová plocha jednotky: 62,35 m²

Komora na patře: 2,55 m²

Lodžie: 2,89 m²