

Prodej bytu 2+kk 48 m²

U Nikolajky, 15000, Praha 5, Praha



8 900 000 Kč
za nemovitost

Vyřizuje

Bezrealitky s.r.o

GSM: +420 226 254 111

E-mail:

inzerce@bezrealitky.cz

Dispozice bytu:	2+kk	Číslo podlaží v domě:	1
Počet podlaží objektu:	5	Celková podlahová plocha:	48 m ²
Druh objektu:	cihlová	Stav objektu:	velmi dobrý
Vlastnictví:	jiné	Umístění objektu:	centrum obce
Energetická náročnost budovy:	D - Méně úsporná	Energetická náročnost:	D - Méně úsporná

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji atypický byt 2+kk o velikosti 48 m² se samostatným sklepem 3,4 m² v klidné a velmi zelené části Smíchova, které se někdy říká „Plíce Smíchova“. Byt je v osobním vlastnictví, v katastru vedený jako byt, a prodáváme jej přímo. Jsme majitelé, realitní kanceláře prosím nevolat, děkujeme. Cena 185 000 Kč/m² odpovídá standardu této lokality, vzhledem k atypickému charakteru bytu jsme však otevření jednání o ceně.

Dům je postaven ve svahu, což vytváří netradiční uspořádání. Do bytu se vstupuje v úrovni -1. podlaží, zatímco obývací pokoj s kuchyňským koutem je díky svažitému terénu o úroveň výše (+1. podlaží) a nabízí výhled do zeleně a společné zahrady - není mezonet vše na 1 patře - ložnice je orientovaná do anglického dvorku a nachází se v úrovni -1. Byt prošel v letech 2021/2022 kompletní rekonstrukcí s důrazem na kvalitní materiály, japonský minimalismus a maximální využití prostoru.

Co na bytě oceníte:

- ☐ dubové velkoformátové parkety
- ☐ podlahové vytápění v koupelně a chodbě + otopný žebřík
- ☐ vestavěné úložné prostory na míru
- ☐ nová dřevěná špaletová okna podle originálních
- ☐ kvalitní odhlučnění a zateplení
- ☐ nové elektrické rozvody a odpadové stoupačky
- ☐ bezobložkové interiérové dveře
- ☐ koupelna s vanou a italskými velkoformátovými obklady
- ☐ baterie Gessi v měděné povrchové úpravě
- ☐ vlastní elektrický kotel pro vytápění a ohřev vody
- ☐ uzamykatelný sklep 3,4 m²
- ☐ příjemné klima v létě bez potřeby klimatizace

Kuchyňská linka je součástí prodeje včetně vestavné lednice s mrazákem, trouby a sklokeramické varné desky. Myčka není součástí. Byt je ve velmi dobrém stavu a připravený k nastěhování. Fotografie zachycují skutečný stav.

Dům má 27 jednotek a dobře fungující SVJ. Na patře jsou pouze dva další byty. K dispozici je společná zahrada ve vnitrobloku, zabezpečená kolárna s kamerou a sušárna. Na podzim 2025 proběhla výměna odpadových stoupaček v

celém domě.

Tichá ulice je přitom jen cca 600 m od metra Anděl a 800 m od OC Nový Smíchov. MHD Santoška je 3 minuty pěšky. V okolí jsou parky Mrázovka, Santoška a sady Na Skalce. Přímo naproti domu je zimní stadion Nikolajka; pozemek je dle územního plánu veden jako sportoviště, což podporuje zachování současného otevřeného charakteru místa. Parkování je možné v modré zóně kolem domu.

Měsíční náklady v roce 2026: 2 835 Kč včetně příspěvků do SVJ, vody a služeb. Elektrina samostatně. Vyklopení možné během jednoho týdne.

Při koupi nemovitosti jsme se vždy soustředili především na lokalitu. Každý byt si lze upravit podle vlastních představ, lokalitu ale změnit nelze. A právě zde ji považujeme za jednu z největších předností – klid, zeleň a přitom skvělá dostupnost centra Prahy.

Byt je vhodný pro vlastní bydlení i jako investice. Vzhledem k atypickému charakteru doporučujeme osobní prohlídku. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky.