

## Prodej bytu 2+kk, Smržových

Smržových, Praha 9, Praha



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

**9 850 000 Kč**  
za nemovitost

Včetně provize RK.

|                               |                   |                                      |                   |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Dispozice bytu:               | 2+kk              | Číslo podlaží v domě:                | 2                 |
| Počet podlaží objektu:        | 10                | Užitná plocha:                       | 56 m <sup>2</sup> |
| Celková podlahová plocha:     | 63 m <sup>2</sup> | Druh objektu:                        | cihlová           |
| Stav objektu:                 | velmi dobrý       | Vlastnictví:                         | osobní            |
| Umístění objektu:             | klidná část obce  | Plyn:                                | Plynovod          |
| Energetická náročnost budovy: | B - Velmi úsporná | Energetický ukazatel podle vyhlášky: | č. 264/2020 Sb.   |
| Energetická náročnost:        | B - Velmi úsporná |                                      |                   |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Krásný byt 2+kk o ploše 56,1 m<sup>2</sup> plus terasa cca 7 m<sup>2</sup> ve 2. NP osmi podlažního domu z roku 2023 v příjemné lokalitě Praha Vysočany v projektu VIVUS KOLBENOVA.

Byt se skládá ze vstupní chodby, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice, koupelny s WC a terasy. K bytu také náleží prostorný sklep. Vytápění a ohřev vody je dálkově.

Krásná kuchyňská linka, el. varná deska, el. trouba, m. trouba, myčka nádobí a digestoř. Prostorná koupelna s vanou, umyvadlem a místem pro pračku.

Nemovitost představuje atraktivní příležitost jak pro vlastní bydlení, tak jako bezpečná investice s dlouhodobě stabilním výnosem. Lokalita a dispozice bytu zajišťují silnou poptávku na nájemním trhu.

Jednou z největších předností tohoto bytu je jeho poloha v moderně se rozvíjející části pražských Vysočan. Jen pár minut chůze od domu se nachází stanice metra B Kolbenova, díky které se pohodlně dostanete do centra Prahy přibližně za 15 minut bez nutnosti přestupů. V bezprostředním okolí najdete také tramvajové zastávky i rychlé napojení na hlavní silniční tahy.

Lokalita nabízí kompletní občanskou vybavenost – obchody, kavárny, restaurace, lékárnu, školy, školky i sportovní vyžití. Příjemným bonusem jsou cyklostezky a stezky podél říčky Rokytka nebo oblíbený Park Zahrádky, ideální pro běh, procházky i odpočinek. Vysočany navíc procházejí výraznou proměnou v jednu z nejatraktivnějších rezidenčních

částí Prahy.

Osobní vlastnictví, lze financovat hypotékou. Nízké poplatky 4.142,-Kč. Ukazatel energetické náročnosti: B  
Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.