

## Elegantní 4+kk se soukromou zahradou u Hamerského rybníka - moderní bydlení s atmosférou vily

Před Skalkami I, Praha 10, Praha



**20 300 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Michal Bláha**

**Tel.:** +420 733 149 056

**GSM:** +420731098231

**E-mail:**

[michal.blaha@re-max.cz](mailto:michal.blaha@re-max.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	4+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	3	<b>Celková podlahová plocha:</b>	238 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	MHD	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nový krásný byt 4+kk - 128,72 m<sup>2</sup> + zahrada s terasou 109,02 m<sup>2</sup> + 2 parkovací stání.

V klidné a zelené části Prahy 10 - Záběhlice, Před Skalkami I 3173/10, nabízíme ke koupi výjimečný byt 4+kk se soukromou zahradou, terasou a dvěma parkovacími místy.

Byt se nachází v přízemí kompletně zrekonstruované vily se třemi samostatnými jednotkami. Nabízí tak spojení komfortu moderního bydlení a soukromí, které běžně poskytuje rodinný dům.

Dispozice a vybavení

Centrální část bytu tvoří prostorný obývací pokoj s kuchyní a spíží, který plynule navazuje na terasu a zahradu. Díky velkým francouzským oknům je prostor světlý a vzdušný po celý den.

Hlavní ložnice má vlastní koupelnu a šatnu, další dvě ložnice sdílejí druhou koupelnu. Samostatná toaleta, komora a vstupní hala doplňují prakticky řešený interiér. Každá obytná místnost má přímý vstup na zahradu nebo terasu.

Byt je vybaven ve vysokém standardu – dřevěná okna s izolačními trojskly, venkovní žaluzie, podlahové vytápění v celém bytě, klimatizace a moderní koupelnové vybavení. O pohodlí se stará také chytrý systém řízení domácnosti, který umožňuje ovládat topení, vstupní bránu i videotelefon. Součástí jsou dvě venkovní parkovací stání s přípravou pro nabíjení elektromobilu (wallbox).

Předzahrádku dotváří pečlivě upravený trávník se zabudovaným automatickým zavlažovacím systémem, napojeným na retenční nádrž s možností přepojení na vodovodní řad, což zajišťuje komfortní a ekologicky šetrnou údržbu zeleně.

#### Dům a prostředí

Vila po kompletní rekonstrukci nabízí pouze tři bytové jednotky, přičemž každá má vlastní vstup. Díky tomu si rezidenti mohou užívat naprostý klid, bezpečí a pocit soukromí.

#### Lokalita: Záběhllice – zeleň, sport a výborná dostupnost

Záběhllice patří mezi nejpříjemnější rezidenční části Prahy. Okolí je plné zeleně, sportovního vyžití a přitom vyniká skvělou dopravní dostupností do centra města. Prakticky přes ulici se rozprostírá Hamerský rybník s oblíbeným sportovním areálem Hamr. Ten nabízí tenisové kurty, squash, badminton, fitness, wellness i restauraci s terasou u vody. V okolí vede cyklostezka podél potoka Botič, ideální pro procházky i rekreační sport.

Rodiny s dětmi ocení dětská hřiště, školky a školy v blízkém okolí, stejně jako širokou občanskou vybavenost – restaurace, obchody, zdravotní středisko i MHD. Autobusová zastávka je jen 2 minuty chůze od domu, rychlé napojení na Jižní spojku a D1 pak zajišťuje snadné spojení do všech částí Prahy.

#### Shrnutí

Tento byt nabízí dokonalou rovnováhu mezi moderním komfortem, klidem a soukromím. Je ideální pro ty, kdo hledají nadstandardní komorní bydlení v příjemné lokalitě obklopené přírodou, ale s rychlým spojením do centra města. Projekt je ve finální fázi dokončení a probíhá proces kolaudačního řízení.

Přijďte se přesvědčit osobně, toto bydlení má jedinečnou atmosféru, kterou jen tak nenajdete.

(V inzerci jsou použité vizualizace interiéru). Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.