



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 00002

## Exkluzivní prodej vily 5+kk 292 m<sup>2</sup> Vysoký Újezd - U rybníčka

U Rybníčka, 26716, Vysoký Újezd



**24 990 000 Kč**

za nemovitost

Cena je uvedena včetně provize a kompletního právního servisu včetně advokátní úschovy kupní ceny, v



Vyřizuje

**Patrik Brodan, MRE**

**GSM: +420 608 261 555**

**E-mail:**

[patrik@brodan-kutzendorf.cz](mailto:patrik@brodan-kutzendorf.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	skeletová
<b>Stav objektu:</b>	novostavba	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	182 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	292 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	817 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Garáž; Parkoviště	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelové rozvody

## **Energetická náročnost:**

B - Velmi úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji unikátní rodinnou vilu o dispozici 5+kk a užité ploše 292 m<sup>2</sup>, situovanou na prostorném pozemku v prestižní lokalitě Vysoký Újezd, ulice U Rybníčka, v bezprostřední blízkosti golfového resortu.

Tato nemovitost vyniká nejen moderní architekturou, ale především vysokou kvalitou provedení, promyšlenou dispozicí a nadstandardními technologiemi. Dům nabízí maximální komfort pro rodinné bydlení i reprezentativní zázemí.

**Dispozice a prostor**

Dominantou přízemí je velkorysý obývací prostor s přímým propojením na kuchyň a jídelní část, který plynule navazuje na dvě spodní terasy a zahradu.

Dále zde naleznete pokoj pro hosty či pracovnu, komoru (špíz), prostornou vstupní halu s efektním „plovoucím schodištěm“, koupelnu, samostatné WC, technickou místnost a garáž.

V patře se nachází hlavní ložnice s vlastní koupelnou a šatnou, dvě další ložnice s vestavěnými skříněmi, druhá plně vybavená koupelna a rozlehlá terasa o výměře 70 m<sup>2</sup> s hliníkovou pergolou – ideální místo pro relaxaci i soukromé chvíle.

Výška stropů 2,8 m a velkoformátová okna s trojskly zajišťují dostatek denního světla a vzdušnosti v celém domě.

**Materiály a technologie**

V interiéru byly použity prvotřídní materiály a značkové technologie:

- velkoformátová mramorová dlažba z Itálie
- dřevěné podlahy z kanadského dubu
- 3D porcelánové obklady
- prémiová kuchyně s kamennou pracovní deskou
- sanita Villeroy & Boch, spotřebiče Bosch
- vytápění Viessmann, klimatizace Toshiba ve všech pokojích

Samozřejmostí je podlahové vytápění, kamerový zabezpečovací systém, příprava pro optické sítě, LED osvětlení a sofistikovaný elektroinstalační systém německé výroby.

**Konstrukce a komfort**

Stavba je navržena s absolutním důrazem na extrémní životnost, bezpečnost a akustickou pohodu. Unikátní kombinace betonového pevného jádra s nerezovým ocelovým skeletem společně s betonovými stropy a podlahami zajišťuje konstrukční pevnost, která odolá silnému větru i seismické aktivitě, a to s předpokládanou životností přesahující 100 let při minimální údržbě.

**Klíčové výhody zvoleného systému:**

- Maximální bezpečnost a odolnost: Použité materiály jsou nehořlavé a imunní vůči plísním, hnilobě i škůdcům, což eliminuje nejčastější příčiny degradace domů.
- Designová svoboda a otevřený prostor: Ocelový skelet umožňuje realizaci velkorysých rozponů bez nutnosti vnitřních nosných stěn. To přináší naprostou flexibilitu v uspořádání interiéru a možnost budoucích úprav dispozic.
- Akustický a tepelný komfort: Masivní stěny a stropy poskytují vynikající akustickou izolaci mezi místnostmi. Vysoká tepelná setrvačnost materiálů navíc efektivně reguluje výkyvy teplot, což výrazně snižuje náklady na vytápění a chlazení.
- Udržitelnost a rychlost: Prefabrikované ocelové komponenty výrazně zkracují dobu výstavby přímo na místě. Ocel je navíc z více než 90 % recyklovaný a plně recyklovatelný materiál, což ze stavby činí ekologicky zodpovědnou volbu.
- Dlouhodobá hodnota: Vyšší počáteční investice je v čase vyvážena dekádami nízkých nákladů na opravy, nižším pojistným, úsporou za energie a vysokou zůstatkovou hodnotou nemovitosti.

Spojení těchto špičkových technologií vytváří tiché, bezpečné a energeticky úsporné prostředí, které poskytuje maximální standard moderního bydlení pro několik generací.

**Lokalita**

Nemovitost se nachází v klidné a vyhledávané části obce, obklopené moderní vilovou zástavbou a přírodou. V bezprostředním okolí najdete golfový areál, cyklostezky i další možnosti aktivního odpočinku.

Výborná dostupnost do Prahy (cca 12 minut od exitu Rudná/Zličín) zajišťuje ideální kombinaci klidného bydlení a rychlého spojení s městem.

V místě je kompletní občanská vybavenost – škola, školka, obchod, restaurace s Michellinskou hvězdou, wellness hotel i sportovní areály.

Tato vila představuje ideální volbu pro klienta, který hledá moderní, kvalitní a nadčasové bydlení v blízkosti Prahy bez kompromisů.

Pro více informací nebo sjednání prohlídky mě prosím kontaktujte telefonicky nebo e-mailem.

**Disclaimer:**

Uvedené výměry jsou orientační. V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejlepší nabídce a majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Veškeré zveřejněné údaje obsažené v tomto inzerátu mají pouze informativní charakter a nejsou nabídkou ve smyslu § 1731 nebo § 1732 občanského zákoníku, ani

se nejedná o veřejný příslib dle § 1733 občanského zákoníku.