

## Nadčasový byt 3+kk po precizní rekonstrukci

Gorazdova, 12000, Praha 2, Praha



**27 960 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Ievgenii Kolomiets**

**Tel.:** +420 233 091 011

**GSM:** +420 735 759 604

**E-mail:**

[ievgenii.kolomiets@engelvoelkers.com](mailto:ievgenii.kolomiets@engelvoelkers.com)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	4
<b>Počet podlaží v domě:</b>	1	<b>Celková podlahová plocha:</b>	129 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Výjimečný byt o dispozici 3+kk a ploše 129 m<sup>2</sup> se nachází ve 4. nadzemním podlaží noblesního secesního domu z roku 1905 v jedné z nejatraktivnějších částí Prahy 2 - Nového Města, jen pár kroků od vltavského nábřeží a ikonického Tančícího domu. Reprezentativní činžovní dům prošel v roce 2017 kompletní a precizní rekonstrukcí, stejně jako samotný byt, při níž byl kladen maximální důraz na zachování původních architektonických prvků a vytvoření nadčasového prostoru odpovídajícího nejvyšším nárokům na moderní městské bydlení.

Interiér zaujme již při vstupu elegantní halou s podsvícenou onyxovou stěnou, která podtrhuje jedinečný charakter celé nemovitosti. Dominantou bytu je velkorosý a světlý obývací prostor propojený s jídelnou a designovou kuchyní vybavenou špičkovými spotřebiči Miele. K vysokému standardu přispívají masivní dubové parkety pokládané v chevronovém vzoru a precizní repliky původních dřevěných oken, dveří, radiátorů i štukových stropů. Koupelny i kuchyňská pracovní deska jsou zhotoveny z luxusního italského mramoru.

Byt nabízí dvě klidné ložnice orientované do vnitrobloku, každá s vlastní koupelnou, dále samostatnou toaletu pro hosty a praktickou technickou místnost s plynovým kotlem Vaillant a přípojkou na pračku. Součástí prodeje je také sklepní kóje. Komfort bydlení doplňuje výtah do mezipatra a reprezentativní společné prostory domu.

Vyhledávaná lokalita na rozhraní Nového Města a Smíchova nabízí jedinečné spojení historické Prahy, elegantní architektury a moderního městského života. V bezprostředním okolí naleznete oblíbenou náplavku, množství stylových kaváren, restaurací, obchodů a služeb, stejně jako divadla, galerie či významné historické památky. Pro relaxaci lze využít nábřeží Vltavy, cyklostezky podél řeky nebo nedaleké parky na Slovanském ostrově a Petříně. Výbornou dopravní dostupnost zajišťuje stanice metra Karlovo náměstí a tramvajové linky v okolí Jiráskova náměstí.

Nemovitost představuje nejen prestižní bydlení v centru Prahy, ale také zajímavou investiční příležitost. Byt je v současné době pronajat za 65 000 Kč měsíčně plus poplatky, což novému majiteli umožňuje okamžité generování výnosu.