

## Mezonet 4+kk se stavebním povolením

Ke Krči, Praha 4, Praha



**14 990 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Artem Saykin**

**Tel.:** 603 455 857

**GSM:** +420 771 161 813

**E-mail:**

[artem.saykin@re-max.cz](mailto:artem.saykin@re-max.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	4+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	4
<b>Počet podlaží v domě:</b>	5	<b>Celková podlahová plocha:</b>	138 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Balkón:</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	2 m <sup>2</sup>	<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji byt 2+1 v klidném Braníku se schváleným projektem a pravomocným stavebním povolením na nadstandardní mezonet 4+kk s vlastní terasou. Nejde tedy jen o zpracovaný projekt - stavba je již povolena stavebním úřadem MČ Praha 4 a po koupi lze okamžitě začít stavět. Záměr proměňuje stávající byt a navazující podkroví ve velkorysé bydlení na dvou podlažích o vnitřní ploše přibližně 138,6 m<sup>2</sup>, doplněné soukromou terasou o výměře 17,95 m<sup>2</sup>. Charakter celku staví na přiznaných dřevěných krovech, cihlových stěnách a světle z vikýřů i střešních oken.

Dispozice je rozložena do dvou podlaží. Ve spodním podlaží se nachází vstupní chodba, dva pokoje, koupelna a samostatné WC, odkud vnitřní dřevěné schodiště vede do podkroví. Horní podlaží tvoří prosvětlený obytný prostor s kuchyní o ploše 46,20 m<sup>2</sup>, ložnice, samostatná šatna a druhá koupelna, na kterou navazuje terasa orientovaná na západ. Plochy vycházejí z projektu záměru; v současném stavu jde o byt 2+1 o podlahové ploše 56,47 m<sup>2</sup> s balkonem 3,9 m<sup>2</sup>.

Navržený standard počítá s komfortem moderního bydlení. Záměr zahrnuje podlahové topení, klimatizaci, vinylové podlahy a nová plastová okna se stíněním (HS portál v hliníkovém provedení), dále dva vikýře do ulice, balkon a již zmíněnou terasu v podkroví, obojí orientované na západ. K záměru je zpracovaný projekt pro povolení včetně statiky,

požárně bezpečnostního řešení a souhlasných stanovisek dotčených orgánů - a především pravomocné stavební povolení s rozhodnutím „STAVBA POVOLENA“. K dispozici je rovněž výkaz výměr pro oslovení stavebních firem a kontakt na stavební firmu, která s realizací počítá.

Bytový dům je zděný, se stropy Spiroll, zateplený a v dobrém technickém stavu, postaven byl před rokem 1975. V roce 2017 prošel kompletní rekonstrukcí včetně nových závěsných balkonů a nové plynové kotelny a jako jeden z mála domů v ulici je plně zrekonstruovaný a zateplený. Vytápění a ohřev vody zajišťuje teplovodní rozvod ze společné plynové kotelny v 1. NP, byt tak nemá vlastní kotel. Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) je ve třídě D; jeho platnost vypršela koncem května 2026 a v rámci SVJ bude zpracován nový. Měsíční zálohy se v současném stavu pohybují orientačně kolem 5 280 Kč pro tři osoby a po dokončení mezonetu se změni.

Braník patří k vyhledávaným klidným adresám u Vltavy. Tramvajová a autobusová zastávka Přístaviště je přibližně 230 metrů od domu, mateřská i základní škola a obchod jsou v docházkové vzdálenosti do několika minut a k Vltavě s náplavkou je to pár minut pěšky. Dostupné je i metro C Kačerov a vlaková zastávka Praha-Braník.

Jde o příležitost vytvořit charakterní mezonet s terasou v klidné části Prahy 4, s pravomocným stavebním povolením a prostorem dotvořit bydlení podle vlastních představ.

Pokud vás naše nabídka zaujala, neváhejte se ozvat a rádi vám poskytneme další informace. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.