

## Slunný byt 2+kk s balkonem, garážovým stáním a sklepem v Modřanech

Mezi vodami, Praha 12, Praha



**12 300 000 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>	2+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	7
<b>Počet podlaží v domě:</b>	12	<b>Celková podlahová plocha:</b>	68 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	smíšená	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Balkón:</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	3 m <sup>2</sup>	<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji světlý byt 2+kk o užitné ploše 65 m<sup>2</sup> vč. balkonu v sedmém patře oceňované rezidence Zahálka mezi Vltavou a ulicí Modřanskou. Byt je orientovaný na východ, takže do něj proudí příjemné ranní světlo a díky Window Bay v ložnici působí mimořádně vzdušně.

Dispozici tvoří obytný prostor s plně vybavenou kuchyní o ploše 26,5 m<sup>2</sup>, samostatná ložnice, koupelna s vanou a oddělené WC v podomítkovém provedení, vstupní předsíň a balkon o ploše 3,8 m<sup>2</sup> s výhledem do okolní zeleně. K bytu náleží také sklepní kóje a vlastní garážové stání v 1. podzemním podlaží. Celková plocha bytu s balkonem činí 65,1 m<sup>2</sup>.

Interiér je řešený v nadčasovém provedení a do detailu. Na podlahách jsou plovoucí třívrstvé lamely z leštěného dubu, okna jsou v trojskle, v ložnici s hliníkovým oknem a vyhříváním rámem. Kuchyňská linka v povrchu supermat nabízí velkou úložnou kapacitu, indukční desku s recirkulační digestoří a prémiové spotřebiče značky BOSCH. Interiérové dveře SAPELI mají zapuštěné panty a magnetické zámky, doplňuje je kvalitní kování M&T a řízené LED osvětlení s nastavitelným kuželem i teplotou světla. Do obývacího pokoje vedou skleněné oboustranně kyvné dveře s madlem od M&T s tvrzeným kouřovým sklem a bezpečnostní fólií.

Bytový dům je železobetonový monolit z roku 2020, dokončený ve vysokém standardu, s výtahem. O čerstvý vzduch se po celý rok stará centrální rekuperace v provozu 24 hodin denně. Vytápění i ohřev teplé vody zajišťuje ústřední plynová kotelna domu a spotřeba je měřena pro každý byt zvlášť. Energetická náročnost budovy je ve třídě B. Na rok 2026 je měsíční předpis na platby SVJ 3.521,- Kč a zahrnuje vytápění, vodu, elektřinu společných prostor, výtah, úklid, pojištění, správu, fond oprav i náklady garážového stání. K tomu se hradí vlastní spotřeba elektřiny. Vyúčtování za rok 2024 skončilo přeplatkem a spotřeby bytu jsou pod průměrem domu, což potvrzuje hospodárny provoz.

Lokalita spojuje klid u řeky s rychlou dostupností města. Přímo za domem je veřejný park, golfové hřiště a oblíbená cyklostezka podél Vltavy. V docházkové vzdálenosti najdete mateřskou školu, restauraci Rosmarina na břehu řeky i další obchody a služby. Zastávka tramvají 3 a 17 i autobusu 190 je pár minut chůze, do centra se dostanete zhruba za 25 minut a automobilem máte rychlé napojení na městský okruh i obchodní centra Chodov a Anděl.

Byt ocení každý, kdo hledá moderní a hospodárny bydlení s vlastním parkováním a přírodou na dosah. 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.