

## Elegantní 3+kk se soukromou zahrádkou v Braníku | Moderní design, lodžie a domov plný klidu

Údolní, Praha 4, Praha



**9 660 000 Kč**  
za nemovitost

cena zahrnuje právní servis a provizi RK



Vyřizuje

**Kateřina Kavalírová**

**Tel.:** 222 560 787

**GSM:** 774505503

**E-mail:**

[katerina.kavalirova@mysakreality.cz](mailto:katerina.kavalirova@mysakreality.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	3	<b>Celková podlahová plocha:</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	panelová	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Jsou domovy, které vás osloví svou atmosférou ještě dříve, než si je stihnete pořádně prohlédnout. Místa, kde si snadno představíte klidná rána s šálkem voňavé kávy, letní večere pod širým nebem i chvíle odpočinku po náročném dni. Přesně takový pocit nabízí tento výjimečný byt 3+kk o podlahové ploše 75 m<sup>2</sup> v jedné z nejoblíbenějších pražských lokalit - Braníku.

Byt se nachází v přízemí udržovaného cihlového domu a spojuje komfort moderního bydlení s pocitem vlastního domu. Největší předností je prostorná lodžie o velikosti 6,5 m<sup>2</sup>, na kterou navazuje oplocená předzahrádka o přibližné rozloze 20 m<sup>2</sup>. Tento soukromý venkovní prostor se stane vaším oblíbeným místem pro ranní snídani, odpolední odpočinek,

pěstování květin i posezení s rodinou a přáteli.

Srdcem bytu je elegantní obývací pokoj propojený s moderní kuchyňskou linkou vyrobenou na míru. Nadčasové bílé provedení v kombinaci s dekorem přírodního dřeva vytváří harmonický a světlý prostor, který působí velmi útulně i reprezentativně. Kvalitní vestavné spotřebiče, dostatek pracovní plochy i promyšlené úložné prostory potěší každého, kdo si rád vychutná vaření i společné chvíle s rodinou.

Dispozice 3+kk nabízí pohodlné bydlení pro pár i rodinu s dětmi. Praktickým bonusem je sklepní kóje, komora na patře a vestavěné úložné prostory, díky nimž bude mít vše své místo.

Velký důraz byl kladen také na kvalitu bydlení. Dům je pečlivě udržovaný a kvalitně zateplený. Komfort zvyšuje 30 cm izolace podlah, která přispívá k příjemné tepelné pohodě během celého roku a pomáhá snižovat provozní náklady.

Součástí bytu je také moderní systém nuceného odvětrávání přes fasádu, který zajišťuje pravidelnou výměnu čerstvého vzduchu, omezuje vznik vlhkosti a vytváří zdravé a příjemné prostředí pro každodenní život. Nízké měsíční poplatky jsou příjemným bonusem, který ocení každý nový majitel.

Braník patří mezi nejvyhledávanější rezidenční čtvrti Prahy. Nabízí jedinečné spojení klidného bydlení, množství zeleně a výborné dostupnosti do centra města. V docházkové vzdálenosti najdete školy, školky, obchody, restaurace, sportoviště i zastávky MHD. Milovníci aktivního života ocení blízkost cyklostezek a oblíbené náplavky podél Vltavy, které lákají k procházkám, běhu i odpočinku v přírodě.

Tento byt není jen investicí do nemovitosti. Je investicí do životního stylu. Nabízí soukromí, klid, moderní komfort i vzácný venkovní prostor, který je v Praze opravdovým luxusem.

Cena: 9 660 000 Kč včetně kompletního právního servisu a provize realitní kanceláře.

Pokud hledáte domov, kde se budete každý den cítit opravdu dobře, ráda vás osobně provedu. Možná právě tady najdete místo, kam se budete vždy s radostí vracet.

Kateřina Kavalírová

Realitní makléřka