

## Luxusní 5+1 s atmosférou rodinného domu a vlastní zahradou u Hamerského rybníka

**26 300 000 Kč**  
za nemovitost

Před Skalkami I, Praha 10, Praha

|                               |                  |                                  |                    |
|-------------------------------|------------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>        | 5+1              | <b>Podlaží v domě:</b>           | 2                  |
| <b>Počet podlaží v domě:</b>  | 3                | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 192 m <sup>2</sup> |
| <b>Druh objektu:</b>          | cihlová          | <b>Stav objektu:</b>             | po rekonstrukci    |
| <b>Vlastnictví:</b>           | osobní           | <b>Umístění objektu:</b>         | klidná část obce   |
| <b>Doprava:</b>               | MHD              | <b>Elektrina:</b>                | Elektro - 230 V    |
| <b>Voda:</b>                  | Vodovod          | <b>Odpad:</b>                    | Kanalizace         |
| <b>Energetická náročnost:</b> | D - Méně úsporná |                                  |                    |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Exkluzivní nový Byt 5+1, 191,6 m<sup>2</sup> + zahrada s terasou 388 m<sup>2</sup> + 2 parkovací stání.

V srdci vyhledávané klidné a zelené rezidenční části Prahy 10 - Záběhllice, Před Skalkami I 3173/10, nabízíme k prodeji výjimečný a prostorný byt 5+1 o velikosti 191,6 m<sup>2</sup> s vlastní zahradou 388 m<sup>2</sup>, dvěma balkony a dvěma parkovacími stáními.

Byt zaujímá celé druhé patro nově zrekonstruované vily se třemi bytovými jednotkami. Díky tomu nabízí maximální klid, soukromí a atmosféru, která se blíží bydlení v samostatném rodinném domě.

Dominantou interiéru je velkorýsý obývací pokoj s krbem a skleněnou stěnou, plynule propojený s jídelnou a kuchyní, které tvoří centrum celého bytu. Velká francouzská okna zajišťují dostatek denního světla a umožňují vstup na balkon s výhledem do zeleně.

Hlavní ložnice má vlastní koupelnu i přístup na balkon. Další tři samostatné pokoje lze využít jako dětské pokoje, pracovnu nebo pokoj pro hosty. K dispozici je druhá koupelna, samostatné WC, šatna, technická místnost, chodba a zádveří. Součástí bytu jsou dva balkony, terasa se zahradou a dvě parkovací stání s přípravou pro instalaci nabíjecí stanice pro elektromobil (wallbox). Zahrada nabízí i praktický zahradní domek a automatický zavlažovací systém trávníku, napojený na retenční nádrž s možností přepojení na vodovodní řad - řešení, které zajišťuje pohodlí, úsporu vody i dokonalý vzhled zeleně bez starostí.

Byt je proveden v nadstandardní kvalitě s důrazem na detail, estetiku i komfort. Dřevěná okna s izolačními trojskly, venkovní žaluzie na jižní straně, podlahové vytápění v celém bytě, klimatizace a elegantní krb vytvářejí harmonické prostředí pro každodenní život. Samozřejmostí je systém chytré domácnosti, který umožňuje pohodlné ovládání vytápění, žaluzií, vstupní brány i videotelefonu.

Vila prošla kompletní rekonstrukcí a tvoří ji pouze tři samostatné bytové jednotky, každá s vlastním vstupem. Rezidenti tak mají zajištěno naprosté soukromí, klid i příjemné sousedské prostředí, a přitom plný komfort městského bydlení.

Záběhllice jsou zeleným srdcem Prahy 10 a jsou oblíbené pro svou rezidenční atmosféru, dostatek zeleně a vynikající občanskou vybavenost. V blízkosti se nachází Hamerský rybník a sportovní areál Hamr s tenisovými kurty, fitness,

wellness i restaurací s terasou u vody. Okolí potoka Botič láká k procházkám i cyklistice, rodiny ocení dětská hřiště, školy, školky a obchody v docházkové vzdálenosti.

Doprava je výborně dostupná - autobusová zastávka je pár minut chůze, napojení na Jižní spojku, D1 i centrum města je rychlé a pohodlné.

Tento byt představuje mimořádnou příležitost pro ty, kteří hledají velkorysý prostor, moderní komfort a soukromí v atraktivní pražské lokalitě. Spojuje výhody rodinného domu se snadností městského života. Vila je ve fázi finálního dokončení a je zkolaudována.

Přijďte se přesvědčit.

V inzerci jsou použity částečně vizualizace.

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.



Vyřizuje

**Michal Bláha**

**Tel.:** +420 733 149 056

**GSM:** +420731098231

**E-mail:** [michal.blaha@re-max.cz](mailto:michal.blaha@re-max.cz)