

## Výjimečný byt 3+kk po kompletní rekonstrukci - Livovnská, Praha - Horní Měcholupy

Livovnská, Praha 15, Praha

### 9 590 000 Kč

za nemovitost

Včetně kompletních  
právních služeb, advokátní  
úschovy i provize RK.

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	7
<b>Počet podlaží v domě:</b>	8	<b>Celková podlahová plocha:</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	panelová	<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Lodžie:</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	2 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Elektrína:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji zcela unikátní byt 3+kk o celkové ploše 80 m<sup>2</sup> (včetně lodžie a sklepa) v ulici Livovnská 447, 109 00 Praha 15 - Horní Měcholupy. Byt prošel mimořádně kvalitní a kompletní rekonstrukcí (2024-2025), která svým rozsahem odpovídá novostavbě - při rekonstrukci zůstaly pouze obvodové stěny a celý byt byl znovu vybudován. Moderní, nadčasový a velmi kvalitně provedený interiér.

Byt se nachází v 7. nadzemním podlaží (6. patro) a nabízí příjemný otevřený výhled do okolí. Podlahová plocha bytu činí 71 m<sup>2</sup>, k bytu dále náleží zasklená lodžie 7 m<sup>2</sup> a sklep 2 m<sup>2</sup> v suterénu. Byt je v osobním vlastnictví a je ihned připraven k nastěhování.

Rekonstrukce byla realizována s důrazem na kvalitu, funkčnost a design. Kuchyňská linka, vestavné skříně i úložné prostory.

Bytový dům je také po revitalizaci a je ve velmi dobrém technickém stavu. Energetická náročnost budovy je velmi dobrá - třída C.

Hospodaření domu je stabilní - SVJ je bez úvěru, stav finančních prostředků na BÚ + SÚ k 31.12.2025 je 7.264.081,93 Kč (naspořeno), v pokladně SVJ 4.532,30 Kč. Velká část potřeb budovy je již po revitalizaci. Je plánovaná rekonstrukce přízemních prostor domu, nové zábradlí na všech vstupech do domu, dálkové odečty vodoměrů a měřičů tepla, vlastní optická síť.

Měsíční náklady:

služby vč. fondu oprav na 3 osoby: 4 240 Kč

z toho fond oprav: 1 458 Kč

elektrína: dle vlastní spotřeby

Byt se nachází v klidné a zelené rezidenční části Prahy 15 - Horní Měcholupy, která je dlouhodobě vyhledávaná pro ideální kombinaci pohodového bydlení a výborné dostupnosti.

V docházkové vzdálenosti najdete kompletní občanskou vybavenost včetně supermarketu, menších obchodů, restaurací, škol a školek, což zajišťuje komfortní každodenní život bez nutnosti dojíždění. Lokalita nabízí také dostatek zeleně a možnost aktivního odpočinku v blízkém Hostivařském lesoparku a u přehrady.

Výborné je dopravní spojení - autobusové linky zajišťují rychlé napojení na metro C (Háje) i metro A (Skalka) a do centra Prahy se pohodlně dostanete přibližně do 30 minut. Samozřejmostí je i dobrá dostupnost autem s napojením na hlavní dopravní tahy.

Tato lokalita představuje ideální volbu jak pro vlastní bydlení, tak jako stabilní investici.

Hlavní výhody bytu:

dispozice 3+kk, celková plocha 80 m<sup>2</sup>

podlahová plocha bytu 71 m<sup>2</sup>

7. nadzemní podlaží s hezkým výhledem

zasklená lodžie 7 m<sup>2</sup>

sklep 2 m<sup>2</sup>

kompletní rekonstrukce a modernizace 2024-2025

vybavení vyrobené na míru

panelový dům po revitalizaci

vhodné pro rodinu i investici

Energetická náročnost "C" Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.



Vyřizuje

**Lubomír Polášek**

**GSM:** +420725293031

**E-mail:** [lubomir.polasek@re-max.cz](mailto:lubomir.polasek@re-max.cz)