

## Prodej bytu 3+1 s lodžií, sklepem i garáží, Praha 4 - Braník

Branická, Praha 4, Praha

**11 400 000 Kč**  
za nemovitost

vč. právního servisu,  
provize, bezpečné úschovy  
a veškerých poplatků

<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	5	<b>Celková podlahová plocha:</b>	85 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Lodžie:</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	4 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	MHD	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte prostorný cihlový byt se slunnou lodžií, sklepem i garáží — a přitom vše v jedné nabídce, bez příplatků? Nabízíme byt 3+1 o užitné ploše 74 m<sup>2</sup> ve 2. nadzemním podlaží cihlového monolitického domu z roku 1970 v klidné rezidenční části Braníku. Byt je orientován na jih a západ, takže se těší sluncem po většinu dne. Po dílčí rekonstrukci kuchyně a sociálního zařízení je připraven k dalšímu dotvoření podle Vašich představ — nebo ho lze jednoduše přestavět na moderní dispozici 3+kk či dokonce 4+kk, dům je monolitické konstrukce a tedy dispozice jsou volně upravitelné.

Co Vám byt nabízí:

- Dispozice 3+1 s možností přestavby na 3+kk nebo 4+kk
- Podlahová plocha 74 m<sup>2</sup>
- Lodžie (+ dalších 6 m<sup>2</sup>)
- Zděný sklep (+ dalších 4 m<sup>2</sup>)
- Garáž (+ dalších cca 13 m<sup>2</sup>)
- 2. nadzemní podlaží, bez výtahu
- Orientace na jih a západ — slunce po celý den
- Bezpečnostní dveře a plastová okna
- Plynový kondenzační kotel na vytápění a ohřev vody (udělán nově před 3 roky)
- Nová elektřina v kuchyni, nové rozvody vody a odpadů
- Variabilní dispozice, možnost přestavby
- V domě: kočárkárna, kolárna, sušárna, soukromá zahrada pro obyvatele domu
- Osobní vlastnictví
- Financování hypotékou jednoduché
- Cena zahrnuje právní servis, provizi, bezpečnou úschovu a veškeré poplatky
- Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií

Braník je jedna z nejkldnějších a nejzelenějších čtvrtí Prahy 4 — oblíbená zejména u rodin, které hledají prostor, přírodu a pohodu, ale zároveň nechtějí být daleko od centra. Podél Vltavy se táhne oblíbená cyklostezka, v okolí je dostatek zeleně a celá vilová čtvrť má příjemnou, komunitní atmosféru.

Pár příkladů z okolí:

- ☐ Zastávky MHD — zastávka autobusu Pod Ryšánkou přímo u domu, 7 min autobusem na tramvaj Přístaviště (tram 2, 3, 17), nebo metro Budějovická 1,5 km k budoucí stanici metra D Nádraží Krč
- ☐ ZŠ Na Planině — 10 min pěšky
- ☐ MŠ Mezivrší (Praha 4 — Braník)
- ☐ Gymnázium Braník, Gymnázium Milady Horákové — kvalitní střední škola přímo v lokalitě — 10 min pěšky
- ☐ Sportovní vyžití: největší český baseballový areál Eagles Praha, tenisové kurty, fotbalová hřiště - vše v docházkové vzdálenosti
- ☐ Areál Vltavanů — bezplatné dětské hřiště s herními prvky u cyklostezky, bistro s herničkou pro děti
- ☐ Ideální pro výlety s kočárkem nebo na kole s celou rodinou jsou cyklotrasy A2 (pravobřežní Vltavská) a A22 (Kunratický potok)
- ☐ Vltavské nábřeží, Branické skály a Dobeška — příroda a výhledy jen kousek od domu
- ☐ Centrum Prahy — cca 20 minut tramvají

Zaujala Vás nabídka? Neváhejte mě kontaktovat a rádi Vám byt představím osobně.

---



Vyřizuje

**Eva Linhartová**

**Tel.:** +420 739 343 871

**GSM:** +420 602 327 796

**E-mail:** [eva.linhartova@kotula.cz](mailto:eva.linhartova@kotula.cz)