

## Prodej bytu 2+kk 51 m<sup>2</sup>

U Nikolajky, 15000, Praha 5, Praha

**9 990 000 Kč**  
za nemovitost

<b>Dispozice bytu:</b>	2+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	1	<b>Celková podlahová plocha:</b>	51 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Energetická náročnost:</b>	E - Nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Stylový a atypicky řešený byt 2+kk po kompletní rekonstrukci v klidné části Smíchova

Nabízím k prodeji světlý a útulný byt 2+kk o velikosti 51 m<sup>2</sup> v cihlovém domě s pouhými pěti podlažími, situovaný v oblíbené a klidné lokalitě Praha 5 - Smíchov.

Byt je v osobním vlastnictví a prodáván přímo majitelem.

Byt prošel v roce 2021 kompletní a velmi kvalitní rekonstrukcí s důrazem na japonský minimalistický design, praktičnost a komfort bydlení.

Interiér nabízí nadstandardní množství úložných prostor vyrobených na míru, nové dubové velkoformátové parkety v obytných místnostech a podlahové vytápění ve zbytku bytu.

Dům je postaven netradičně ve svahu, což bytu dodává atypický charakter, do bytu se vstupuje do mínus 1. patra, ale obývací pokoj s kuchyňským koutem se nachází v úrovni +1. podlaží a nabízí příjemný výhled do zahrady, ložnice s anglickým dvorkem je ve svahu a mínus 1, kdy okno je na oplocený dvorek před domem.

Dispozice bude vyhovovat jednotlivcům i párům, kteří hledají originální a praktické bydlení.

Byt je ve velmi dobrém stavu a připravený k nastěhování. VEŠKERÉ FOTO REÁLNÉ, nejedná se o vizualizace.

Součástí rekonstrukce mimo jiné: nové odhlučnění a zateplení, nová dřevěná špaletová okna, která jsou vyrobena dle původních plánů, ale jsou z nových kvalitních materiál; elegantní, bezobložkové interiérové dveře, podlahové vytápění, nové rozvody a úpravy interiéru.

Koupelna vybavena velkoformátovými italskými obklady a designovými bateriemi Gessi v unikátní měděné barvě. Odvětrávání zajišťuje elektrický ventilátor.

Vytápění a ohřev vody řeší vlastní elektrický kotel, doplněný podlahovým topením a otopným žebříkem v koupelně.

Součástí prodeje je: vestavná lednice s mrazákem, trouba, sklokeramická varná deska.

V domě funguje dobře spravované SVJ, celkem zde je pouze 27 jednotek. Na podzim 2025 proběhla výměna odpadových stoupaček v celém domě.

Na patře jsou jen dva další byty.

Obyvatelé mohou využívat: sušárnu, zabezpečenou kolárnu, společnou zahradu ve vnitrobloku.

K bytu náleží také uzamykatelný sklep o velikosti 3 m<sup>2</sup>.

Byt se nachází v tiché ulici v bezprostřední blízkosti zeleně i kompletní občanské vybavenosti.

Přímo naproti domu se nachází zimní stadion Nikolajka, který je dle územního plánu veden jako sportoviště, což výrazně omezuje možnost budoucí zástavby.

V okolí najdete také: park Mrázovka, sady Na Skalce, park Santoška.

Dopravní dostupnost:

zastávka Santoška (bus/trolejbus 137) - 3 minuty chůze, metro Anděl - cca 600 m, OC Nový Smíchov - cca 800 m.

Parkování je možné před domem v modré zóně.

Další informace

Měsíční náklady činí 2 835 Kč (SVJ, odpady, voda) + elektřina.

Byt je aktuálně příležitostně využíván mou rodinou při návštěvě Prahy, vyklizení možné během týdne. V případě dohody mohu zajistit kompletní vyčištění a výmalbu obývacího pokoje i stropu koupelny před předáním.

Pokud hledáte originální, kvalitně zrekonstruované bydlení v jedné z nejžádanějších částí Prahy, tento byt rozhodně stojí za prohlídku. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky.



Vyřizuje

**Bezrealitky s.r.o**

**GSM:** +420 226 254 111

**E-mail:** [inzerce@bezrealitky.cz](mailto:inzerce@bezrealitky.cz)