

**Prodej bytu 3+kk s parkovacím stáním, 65 m<sup>2</sup>,  
Praha 5 - Smíchov, ul. Nádražní****11 290 000 Kč**  
za nemovitost

Nádražní, Praha 5, Praha

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	3
<b>Počet podlaží v domě:</b>	5	<b>Celková podlahová plocha:</b>	74 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	smíšená	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	E - Nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím k prodeji bytovou jednotku o dispozici 3+kk ve 2. patře udržovaného domu v atraktivní části Prahy 5 - Smíchov, přímo v ulici Nádražní, jen pár kroků od stanice metra B Smíchovské nádraží, vlakového nádraží i tramvajových zastávek.

Byt má podlahovou plochu 64,9 m<sup>2</sup> a díky vysokým stropům působí velmi vzdušně a prostorně. Jednotka je ve velmi dobrém stavu a nevyžaduje další investice. Velkou výhodou je praktická dispozice, orientace místností i dostatek úložných prostor.

Dominantou bytu je obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti 22,9 m<sup>2</sup> orientovaný na západ do ulice Nádražní. Přestože se dům nachází v centru dění, v bytě je absolutní klid. Obývací pokoj má totiž dvě řady dřevěných eurooken s izolačními dvojskly, které hluk z ulice velmi účinně odhluční. Další dva pokoje o velikosti 11,4 m<sup>2</sup> a 12,9 m<sup>2</sup> směřují naopak do klidného vnitrobloku na východ.

Součástí bytu je také prostorná vstupní hala o velikosti 9,6 m<sup>2</sup>, komora 2,8 m<sup>2</sup> a koupelna s WC o velikosti 5,3 m<sup>2</sup>.

Velkým benefitem je parkovací stání ve vnitrobloku domu. K bytu náleží možnost jeho pronájmu za pouhých 3.000 Kč ročně. Vjezd do dvora je přes automatická vrata ovládaná mobilním telefonem.

Dům má dobře fungující SVJ, které hospodaří i s příjmy z nebytových prostor. Díky tomu má dostatek financí na postupné zvelebování domu. Aktuálně probíhá rekonstrukce společných chodeb, následně je v plánu realizace výtahu a oprava fasády.

Měsíční poplatky včetně fondu oprav činí 5.595 Kč + elektřina a plyn.

Lokalita nabízí výbornou kombinaci centra města a pohodlného bydlení. V bezprostřední blízkosti se nachází Smíchovská náplavka, množství restaurací, kaváren, obchodů i sportovišť. Jen pár minut chůze je obchodní centrum Nový Smíchov, několik dětských hřišť, mateřské i základní školy. Díky metru, vlakům, tramvajím i autobusům se pohodlně dostanete prakticky kamkoliv po Praze.

Byt je vhodný jak pro vlastní bydlení, tak i jako investiční příležitost díky mimořádně žádané lokalitě. Pro více informací nebo domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Rád Vám byt osobně představím. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

---



Vyřizuje

**Michal Hruška**

**Tel.:** 222 524 840

**GSM:** +420774705452

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