

Prodej bytu 3+kk - 89 m², zahrádka 107 m², garážové stání, Šenácká, Praha 4 - Hodkovičky

Šenácká, Praha 4, Praha

16 990 000 Kč

za nemovitost

včetně všech služeb RK

Dispozice bytu:	3+kk	Podlaží v domě:	1
Počet podlaží v domě:	5	Celková podlahová plocha:	196 m ²
Druh objektu:	cihlová	Stav objektu:	novostavba
Vlastnictví:	osobní	Sklep:	2 m ²
Umístění objektu:	klidná část obce	Elektrina:	Elektro - 230 V
Voda:	Vodovod	Odpad:	Kanalizace
Energetická náročnost:	B - Velmi úsporná		

POPIS NEMOVITOSTI: Byt se zahradou v Praze nemusí být jen příjemný bonus. U této nabídky je to jeden z hlavních důvodů, proč dává smysl přijít se podívat osobně. Kombinuje komfort moderní novostavby, vlastní venkovní prostor a polohu v Hodkovičkách, kde máte město na dosah, ale bydlení nepůsobí sevřeně.

V rezidenčním projektu Vivus Golf Resort v ulici Šenácká nabízíme byt 3+kk o podlahové ploše 89,2 m². Nachází se v 1. nadzemním podlaží domu s výtahem a bezbariérovým přístupem. K bytu náleží sklep o velikosti 2,7 m², vnitřní garážové stání a předzahrádka o výměře přibližně 107,4 m², přístupná přímo z bytu.

Právě zahrada je tady nejsilnějším prvkem. Nejde jen o kousek zeleně u bytu, ale o prostor, který reálně mění způsob bydlení. V teplejších měsících navazuje na obytnou část, rozšiřuje každodenní život ven a vytváří místo pro posezení, děti, grilování nebo klidné ráno s kávou. Velkou výhodou je i to, že nezačínáte s prázdnou plochou. Zahrada už má vzrostlé rostliny a nabízí možnost sklízet vlastní ovoce nebo zeleninu.

Dispozice 3+kk je řešena prakticky a bez zbytečně hluchých míst. Obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti 33,3 m² tvoří přirozené centrum bytu a má přímou návaznost na zahradu. Dvě samostatné ložnice o výměřích 14,3 m² a 11,7 m² dávají prostoru jasné využití – jako hlavní ložnice, dětský pokoj, pracovna nebo pokoj pro hosty. Praktickou stránku doplňuje komora přímo v bytě, samostatné WC, koupelna s vanou a sklep mimo obytnou část.

Standard bytu odpovídá současnému modernímu bydlení. Součástí je plně vybavená kuchyňská linka se spotřebiči, dřevěná plovoucí podlaha v obytných místnostech, keramická dlažba v chodbě a zázemí, hliníková okna s izolačními trojskly, elektricky ovládané venkovní žaluzie a rekuperace. Byt má jihozápadní orientaci, která podporuje příjemnou atmosféru hlavně v odpoledních a večerních hodinách.

Technicky jde o novostavbu z let 2023/2024. Vytápění a ohřev vody jsou řešeny centrálně z domovní plynové kotelny přes bytovou stanici Meibes, byt má vlastní měření tepla i vody. Energetická náročnost budovy je ve třídě B – velmi úsporná.

Měsíční předpis plateb za byt a garážové stání aktuálně činí 6 792 Kč + elektřina.

Hodkovičky na pomezí Modřan mají v této části Prahy příjemně rezidenční charakter. Velkým benefitem je blízkost golfového hřiště, tenisových kurtů, Vltavy a cyklostezky podél řeky. Praktická je i doprava – zastávka Černý kůň je v dostupné vzdálenosti, vlaková stanice Praha-Braník je zhruba 10 minut pěšky a do centra se tramvají dostanete

přibližně za 15 minut. V okolí najdete také obchody a příjemné podniky, například bistro Anima.

Tenhle byt bude dávat smysl hlavně tomu, kdo hledá moderní 3+kk v Praze, ale nechce se vzdát soukromého venkovního prostoru, parkování a pohodlného technického standardu. U podobných nemovitostí fotografie ukážou jen část. Skutečný dojem vznikne až ve chvíli, kdy projdete bytem ven na zahradu.



Vyřizuje

Patrik Nováček

Tel.: 725 433 555

GSM: 720146274

E-mail: patrik@nyxusreality.cz