

## 130 m<sup>2</sup> prvorepublikového potenciálu na prestižní adrese v Bubenci

Čs. armády, 16000, Praha 6, Praha

### 19 990 000 Kč

za nemovitost

zahrnuje provizi RK,  
právní a hypoteční servis

<b>Dispozice bytu:</b>	4+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	6	<b>Celková podlahová plocha:</b>	134 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Balkón:</b>	3.4 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	20 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	rušná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody	<b>Plyn:</b>	Individuální; Plynovod
<b>Topení:</b>	Lokální - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte nemovitost, která neslevuje z nároků na prostor a lokalitu, ale zároveň vám dává absolutní svobodu otisknout do ní vlastní vizi? Tady se otevírá příležitost pro ty, kteří dokáží vidět skutečnou hodnotu tam, kde ji ostatní teprve hledají. Tento velkorysý byt nabízí surovou eleganci a prostor, jaký už dnešní novostavby nedokáží replikovat. Vysoké stropy, krásné parkety se stromečkovým vzorem, dveře s prosklenými tabulkami, velká okna s mosaznými kličkami, na dnešní poměry nadstandartní rozměry pokojů přes 20 m<sup>2</sup>.

Architektonické dědictví z roku 1928

Dům byl postaven v roce 1928 podle návrhu významného pražského architekta Ing. Františka Troníčka. Jako ředitel renomované firmy V. Nekvasil se podílel na klíčových stavbách moderní Prahy a byl jedním z těch, kdo vtiskli Bubenci a Dejvicím jejich ikonickou, velkorysou tvář. Budova v sobě nese prvky moderního klasicismu a art deca styl, který nestárne a stabilně si drží status prémiového bydlení.

Pojďme si nalít čistého vína: Realita jako investiční příležitost

Byt se nachází ve 2. NP (1. patro) a před 20 lety tu proběhla rekonstrukce. Co to znamená pro vás v praxi?

Byt je obývatelný a zcela funkční. Můžete v něm bydlet, pronajímat ho nebo opravit. Dobový nábytek a lustry z minulého století pořídil současný majitel na míru bytu. Pokud je budete chtít, můžete si je nechat nebo je vystěhujeme. Záleží jen na vaší volbě.

Stav domu a jasná správa: Fasáda i střecha domu budou potřebovat opravu. SVJ a družstvo se však o budovu aktivně starají. Citlivé rekonstrukce společných prostor a instalace nového výtahu již úspěšně proběhly. Část bytů v domě je v družstevním a část v osobním vlastnictví. Celý dům spravuje profesionální předseda, což je zárukou efektivního rozhodování a hladkého průběhu budoucích investic.

Dynamická i klidná orientace: Okna bytu jsou orientována na dvě strany. Směrem do ulice na jih zažijete pulzující tep Dejvic. Ruch městského bulváru elegantně řeší akustická okna, která z interiéru vytváří tichý přístav. Nezastavitelný výhled: Druhá strana bytu směřuje na sever do vnitrobloku, kde se nacházejí přízemní garáže. Ty sice nejsou architektonickým skvostem, ale přinášejí obrovskou výhodu, máte stoprocentní jistotu, že vám pod okny nevyroste

žádná výšková budova. Výhled zůstane otevřený a byt díky tomu nabízí dostatek denního světla.

Technické bonusy, které vám usnadní start

Ačkoliv interiér bytu vyžaduje opravy, klíčové a nákladné technické položky jsou již kompletně vyřešené:

Nový kondenzační plynový kotel: Srdce vytápění a ohřevu vody včetně nového vyvločkování komínu je kompletně nové, moderní a splňuje současné energetické standardy. O tuto investici máte postaráno.

Unikátní úložné prostory: K bytu patří 2 sklepy o celkové ploše luxusních 20 m<sup>2</sup> and sup2;. Obrovským benefitem je, že do sklepních prostor jede výtah a jsou elektronicky zabezpečené. Ideální k uskladnění stavebního materiálu, stejně jako mimo sezonních věcí, které zrovna nepotřebujete.

Tip z praxe: V této lokalitě je parkování zlatým grálem. V současné době pro vás prověřujeme možnost pronájmu parkovacího stání přímo v oněch garážích ve dvoře.

Podnikatelský pohled: Nechte rekonstrukci, ať se zaplatí sama

Nemáte hned po koupi energii nebo hotovost na celkovou rekonstrukci? To vůbec nevádí, naopak. Máme pro vás skvělý byznys plán.

Byt je v současném stavu funkční a okamžitě obyvatelný. Vzhledem k tomu, že se nacházíte jen pár minut chůze od kampusu ČVUT, nabízí se geniální možnost: Pronajměte byt na několik let studentům. Poptávka po spolubydlení v této lokalitě je obrovská a plocha 130 m<sup>2</sup> se třemi více než 20 metrovými pokoji a společnou jídelnou nabízí skvělou kapacitu. Pár let stabilního pronájmu vám díky zajímavému cashflow snadno vydělá na budoucí luxusní rekonstrukci, případně pokryje část hypotéky.

Lokalita

Ulice Československé armády v Bubenči je dokonalým průsečíkem prvorepublikové noblesy a pulzujícího rytmu moderní Prahy 6. Zapomeňte na složité dojíždění. Na metro A Hradčanská i Dejvická a pro ranní espresso na vyhlášených trzích na Kulaťáku, nebo hned na ulici to máte pár minut chůze. Strategická poloha doslova pár kroků od kampusu ČVUT vám dává jistotu, že o nájem tu bude neustálý zájem, a když budete chtít vypnout hlavu v přírodě, Královská obora Stromovka je v pěší dostupnosti. Mít diplomatickou čtvrť, špičkovou gastronomii, univerzity i největší pražský park na dosah ruky to není jen skvělé bydlení, to je prémiový životní styl a investice, která dává smysl.

Zaujalo vás to? Zavolejte mi nebo pište přes formulář a domluvíme se na prohlídce.

Pavla Viková



Vyřizuje

**Pavla Viková**

**Tel.:** +420 736608655

**GSM:** +420 736608655

**E-mail:** [pavla.vikova@qara.cz](mailto:pavla.vikova@qara.cz)