

## Prodej bytu 4+1 (68,5 m<sup>2</sup>) - Praha 5, Smíchov, U Mrázovky

**10 990 000 Kč**  
za nemovitost

U Mrázovky, 15000, Praha 5, Praha

<b>Dispozice bytu:</b>	4+1	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	3	<b>Celková podlahová plocha:</b>	67 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Prodej bytu 4+1 (68,5 m<sup>2</sup>) se soukromým areálem kolem domu - Praha 5, Smíchov, U Mrázovky

Cena: 10 990 000 Kč včetně kompletního právního servisu

Lokalita: Praha 5 - Smíchov, U Mrázovky

Podlahová plocha: 68,5 m<sup>2</sup> (včetně sklepní kóje 1,3 m<sup>2</sup>) + balkon

Podlaží: přízemí (1. NP)

Stav bytu: původní stav před rekonstrukcí

Stav domu: kompletně revitalizovaný cihlový dům

Nabízím k prodeji byt o dispozici 4+1 (aktuálně řešený jako 3+1 s jídelnou) v jedné z nejžádanějších rezidenčních lokalit Prahy 5 - na rozhraní Smíchova a Malvazinek v ulici U Mrázovky.

Byt se nachází v přízemí (částečně zvýšeného přízemí) kompletně revitalizovaného cihlového domu a všechna hlavní okna jsou orientována do soukromého, částečně uzavřeného areálu se vzrostlou zelení. Kombinace klidu, soukromí a výborné dostupnosti do centra vytváří velmi příjemné rodinné bydlení s atmosférou blížící se rodinnému domu.

Součástí prodeje je také spoluvlastnický podíl na soukromém pozemku o výměře přibližně 2 000 m<sup>2</sup>, který tvoří rozsáhlý zelený areál kolem domu a slouží výhradně obyvatelům dvou bytových domů.

Byt je v původním stavu určeném k rekonstrukci, což novému majiteli umožňuje vytvořit si bydlení přesně podle vlastních představ.

Hlavní přednosti nemovitosti:

Soukromý zelený areál o rozloze cca 2 000 m<sup>2</sup>

- Jedinečný benefit, který je v širším centru Prahy naprostou raritou. Rozsáhlý soukromý pozemek se vzrostlými stromy a zelení vytváří kolem domu příjemné a klidné prostředí pro relaxaci, posezení i bezpečné hraní dětí.

Dům po kompletní revitalizaci

- Cihlový dům prošel kompletní obnovou včetně zateplení, nové fasády a výměny domovních rozvodů.

Možnost vlastního krbu

- V obývacím pokoji je vyveden funkční komín umožňující instalaci krbových kamen nebo krbu.

Původní masivní parkety

- V obývacím pokoji a jídelně jsou zachovalé dřevěné parkety s možností renovace, které mohou budoucímu interiéru dodat elegantní charakter.

### Vlastní vytápění domu

- Dům disponuje samostatnou kotelnou pouze pro tento bytový dům, což přináší větší nezávislost a příznivé provozní náklady.

### Možnost dokoupení garáže přímo v domě

- K bytu lze přikoupit ideální polovinu dvougaráže přímo v budově za cenu 1 990 000 Kč. Garáž nabízí možnost parkování osobního vozidla i prostor pro uskladnění jízdních kol, pneumatik nebo sezónních věcí. V lokalitě Smíchova představuje vlastní garáž významný komfort a dlouhodobou přidanou hodnotu.

### Dispozice bytu

- \* obývací pokoj 18 m<sup>2</sup> s balkonem a komínem pro krb,
- \* pokoj 15,6 m<sup>2</sup>,
- \* pokoj 8,3 m<sup>2</sup>,
- \* jídelna 8,3 m<sup>2</sup>,
- \* kuchyň 8 m<sup>2</sup>,
- \* koupelna,
- \* samostatné WC,
- \* předsíň 5 m<sup>2</sup>.

Velkým benefitem je možnost propojení kuchyně s jídelnou a vytvoření moderní otevřené obytné zóny o velikosti více než 16 m<sup>2</sup> se dvěma okny.

Dispozice zároveň nabízí možnost zvětšení koupelny a dalších úprav podle současných standardů bydlení.

K bytu patří sklepní kóje 1,3 m<sup>2</sup> v suterénu domu.

### Lokalita:

Ulice U Mrázovky patří mezi nejvyhledávanější adresy Prahy 5. Nabízí klidné bydlení v zeleni a současně výbornou dostupnost centra města.

Pouhých 100 metrů od domu se nachází oblíbený Sportovní areál Mrázovka s tenisovými a beachvolejbalovými kurty, běžeckým oválem, travnatými sportovišti a zázemím pro sportovní i rodinné aktivity.

V pěší vzdálenosti se nachází:

- \* metro B Anděl,
- \* OC Nový Smíchov,
- \* tramvajové a autobusové spojení,
- \* školy a školky,
- \* restaurace a kavárny,
- \* sportovní a volnočasové aktivity,
- \* kompletní občanská vybavenost.

Jedná se o mimořádnou příležitost pro klienty, kteří hledají bydlení s velkým potenciálem, soukromím, zelení a výbornou dostupností centra Prahy.

Financování hypotečním úvěrem je možné. Doporučuji osobní prohlídku.



Vyřizuje

**Martin Kratochvíl**

**Tel.:** 777 150 350

**GSM:** +420 777 150 350

**E-mail:** [martin@martinkratochvil.cz](mailto:martin@martinkratochvil.cz)