

## Unikátní vila na Smetanově nábřeží s výhledem na Dyji a pozemkem 826 m<sup>2</sup>

**11 990 000 Kč**  
za nemovitost

Sokolovská, Břeclav

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	117 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	300 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	826 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	535 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	117 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Garáž	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

### **POPIS NEMOVITOSTI:** Unikátní vila na Smetanově nábřeží s výhledem na Dyji a pozemkem 826 m<sup>2</sup>

Existují nemovitosti, které se prodávají jednou za několik generací. A právě takovou příležitost Vám nyní nabízím e.

V nejžádanější rezidenční části Břeclavi, na rohu ulic Sokolovská a Smetanovo nábřeží, přímo u řeky Dyje, se nachází vila s neopakovatelnou atmosférou a mimořádným potenciálem dalšího rozvoje.

Tato výjimečná náročná parcela nabízí kombinaci soukromí, klidu, zeleně a jedinečných výhledů na řeku, kterou v Břeclavi naleznete jen zcela výjimečně.

Rodinný dům stojí na pozemku o zastavěné ploše a nádvoří 291 m<sup>2</sup>, přičemž samotná zastavěná plocha domu činí 117,5 m<sup>2</sup>. Dům disponuje sklepem a dvěma nadzemními podlažími a je určen ke kompletní rekonstrukci.

Právě zde se otevírá jedinečná příležitost vytvořit reprezentativní rodinné sídlo podle vlastních představ, případně využít značný potenciál nemovitosti pro další rozvoj.

Součástí nabídky je také zahrada o výměře 535 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemků činí 826 m<sup>2</sup>, což představuje mimořádně hodnotný celek v jedné z nejatraktivnějších lokalit města.

Na pozemku se navíc nacházejí dvě samostatné plně funkční betonové garáže, které lze využívat samostatně nebo je případně oddělit a převést samostatně dle budoucího záměru nového vlastníka.

Velkým benefitem této nemovitosti je nejen možnost kompletní renovace stávající vily, ale také potenciál jejího rozšíření. Díky velikosti a umístění pozemku nabízí nemovitost zajímavý prostor pro další stavební rozvoj a významné zhodnocení investice.

## Hlavní přednosti nemovitosti

- \* prestižní adresa na rohu ulic **\*\*Sokolovská a Smetanovo nábřeží\*\***
- \* jedna z nejžádanějších lokalit v Břeclavi
- \* přímá blízkost řeky Dyje
- \* nádherné výhledy a jedinečná atmosféra místa
- \* rohový pozemek s výbornou dostupností ze dvou stran
- \* celková výměra pozemků 826 m<sup>2</sup>
- \* zahrada o výměře 535 m<sup>2</sup>
- \* zastavěná plocha a nádvoří 291 m<sup>2</sup>
- \* zastavěná plocha domu 117,5 m<sup>2</sup>
- \* sklep a dvě nadzemní podlaží
- \* dvě samostatné plně funkční betonové garáže
- \* dům ke kompletní rekonstrukci
- \* možnost dalšího rozšíření a zhodnocení nemovitosti
- \* mimořádný investiční potenciál

Tato nabídka osloví klienty, kteří nehledají pouze dům, ale výjimečné místo s příběhem, charakterem a budoucností. Nemovitosti v této části Břeclavi se na trhu objevují jen zcela výjimečně a právě spojení prestižní adresy, rohového pozemku, výhledu na řeku Dyji a širokých možností budoucího využití činí z této nabídky skutečný unikát.

Atmosféru tohoto místa nelze plně vystihnout fotografiemi ani slovy. Přijďte se přesvědčit osobně. Budeme se těšit na společnou prohlídku.



Vyřizuje

**Michaela Vavříková**

**GSM:** +420 777 618 550

**E-mail:** [michaela.vavrikova@rkevropa.cz](mailto:michaela.vavrikova@rkevropa.cz)