

Prodej - Byty

číslo zakázky: 989131

## Prodej prémiového bytu se zahradou, dvougaráží a terasou - Modřanský Háj

Horkého, 0, Praha 12, Praha

**23 000 000 Kč**  
za nemovitost

Včetně provize a právního servisu

|                               |                               |                                  |                    |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>        | 4+kk                          | <b>Číslo podlaží v domě:</b>     | 2                  |
| <b>Počet podlaží objektu:</b> | 3                             | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 217 m <sup>2</sup> |
| <b>Druh objektu:</b>          | cihlová                       | <b>Stav objektu:</b>             | velmi dobrý        |
| <b>Vlastnictví:</b>           | osobní                        | <b>Elektřina:</b>                | Elektro - 230 V    |
| <b>Voda:</b>                  | Místní zdroj vody;<br>Vodovod | <b>Plyn:</b>                     | Plynovod           |
| <b>Energetická náročnost:</b> | G - Mimořádně<br>nehospodárná |                                  |                    |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Moderní polovina rodinného domu z prestižního projektu Modřanský Háj nabízí vzácné spojení soukromí rodinného domu a komfortu městského bydlení. Nachází se v klidné ulici Horkého u přírodního parku Modřanská rokle, jen několik minut od centra Prahy. Lokalita potěší milovníky přírody i rodiny s dětmi - v bezprostřední blízkosti lesa, cyklostezky podél Vltavy s kompletní občanskou vybaveností na dosah.

Dispozice 4+kk o užitné ploše 166 m<sup>2</sup> zahrnuje obytnou část o velikosti 129 m<sup>2</sup> a prostornou garáž 37,5 m<sup>2</sup>. Dominantou domu je velkorysý obývací pokoj s kuchyňským koutem o rozloze 57 m<sup>2</sup>, který vytváří vzdušný společenský prostor pro každodenní rodinný život i setkávání s přáteli. Na interiéru navazuje slunná terasa o výměře 51 m<sup>2</sup> s otevřeným výhledem do údolí nad Vltavou. Soukromá zahrada o celkové výměře 117 m<sup>2</sup> včetně oplocené přístupové části ve výhradním užívání tvoří příjemnou zelenou oázu. Ovocné stromy a keře dodávají zahradě přírodní charakter, moderní hliníková pergola zve k letnímu posezení a prostor je v současnosti doplněn dětskými herními prvky, které mohou zůstat nebo být odstraněny podle preferencí nového majitele. Celkově tak získáváte téměř 340 m<sup>2</sup> prostoru pro komfortní bydlení, relaxaci i trávení volného času.

Dům byl dokončen v roce 2017 a vyniká kvalitním stavebním provedením. Masivní železobetonová konstrukce zajišťuje výbornou akustickou izolaci, moderní antracitová okna dostatek světla a vlastní plynový kotel efektivní vytápění. Samozřejmostí jsou designové koupelny se značkovým vybavením Marazzi, Kaldewei, Laufen a Grohe, kvalitní podlahy QuickStep a celkově nadstandardní standard projektu Modřanský Háj. Energetická náročnost budovy odpovídá třídě C - úsporná.

Nemovitost má vlastní vstup, druhá polovinu domu má vstup z ulice Pacholíkova, se sousedem tudíž sdílíte jen jednu společnou zeď.

Nemovitost je aktuálně pronajata do ledna 2027, představuje proto zajímavou investiční příležitost i ideální budoucí rodinné bydlení.



Vyřizuje

**Radek Šimek**

**Tel.:** 226 256 126

**GSM:** +420 720 756 287

**E-mail:** [radek.simek@century21.cz](mailto:radek.simek@century21.cz)