



hanak
reality

PRODEJ BYTU 5+kk

MÍSTO
Rorýsova - Praha

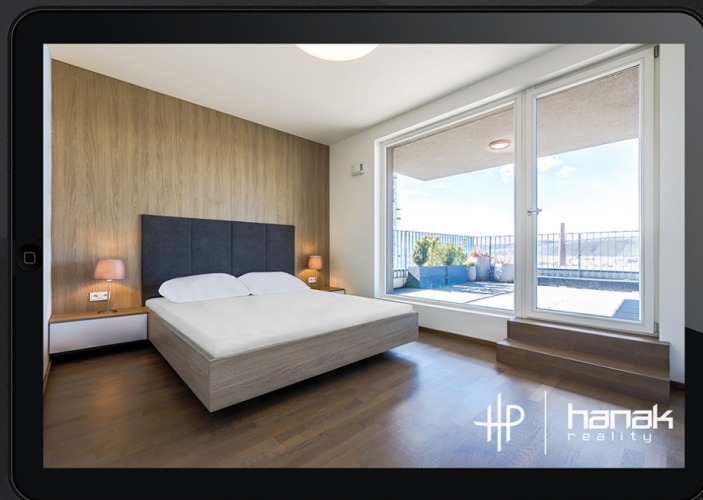
UŽITNÁ PLOCHA
171 m²

DISPOZICE
5+kk

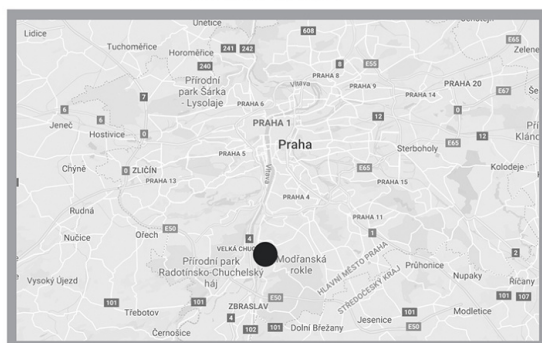
KOMORA + SKLEP
8 m²

VLASTNICTVÍ
osobní

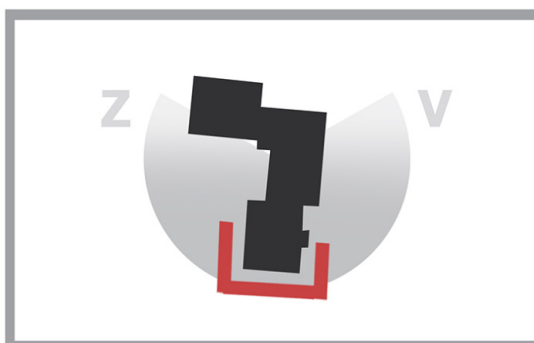
GARÁŽOVÁ STÁNÍ.
3x



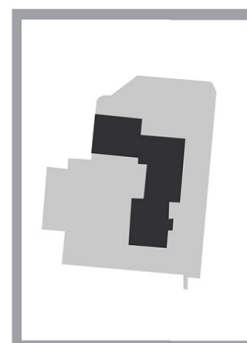
UMÍSTĚNÍ



ORIENTACE



POZEMEK



O NEMOVITOSTI

Vážení klienti, dovoluji si vám nabídnout krásný prosvětlený byt s dispozicí 5+kk na ulici Rorýsova, v městské části Modřany v Praze. Předmětem prodeje je jednotka o užitné ploše 171 m² v nejvyšším podlaží novostavby projektu Modřanka, která prošla kolaudací v roce 2017. Jednotka je orientovaná na východní, jižní a západní stranu. Byt disponuje terasou o výměře 45 m² a velmi vysokým standardem. Na podlaze jsou položeny dřevěné podlahy, dveře značky Dextura jsou nadstandartně vysoké a dodávají interiéru vzdušnost. Vytápění je řešeno tepelným čerpadlem a podlahovým vytápěním. Byt je vybaven klimatizační jednotkou a chytrým systémem Loxone. K bytu náleží sklep, komora a tři parkovací místa v suterénu domu. Více informací najdete na dalších stranách této prezentace.

INFORMACE

Stav: Novostavba
Kolaudace: 2017
Druh stavby: Cihlová
Podlaží: 8 z 8
Sklep: 2 m²
Komora: 4 m²
Parkovací místa: 3x garážová
Energetická třída: B
Terasa: ano (45 m²)
Okna: dřevěná - euro
Sítě: Voda, elektro, kanalizace, plyn
Vytápění: Podlahové + tep. čerpadlo



hanak
reality

PŘEDSTAVENÍ NEMOVITOSTI

Vážení klienti, představujeme Vám krásný byt 5+kk v atraktivní klidné lokalitě s úžasným výhledem, v těsném sousedství Modřanské rokle, cyklostezky a řeky Vltavy s pohodlně dostupným centrem Prahy. Nacházíme se na jihu Prahy ve čtvrti nových bytových novostaveb v městské části Modřany nedaleko řeky Vltavy. Příjemné prostředí zde vytváří rozlehlá travnatá odpočinková zóna s dětským hřištěm ve vnitrobloku a dostatečné vzdálenosti mezi bytovými domy s moderní architekturou. Lokalita disponuje veškerou občanskou vybaveností včetně obchodů, školek a škol. Pár minut od domu po oblíbené cyklostezce na Vás čeká rozmanitá příroda. Naopak pohodlné spojení do centra města zajišťuje zastávka MHD (tramvaj, vlak i autobus) v pěší vzdálenosti. Kupující může také ocenit blízké napojení na pražský okruh.

Předmětem prodeje je skvěle prosvětlený byt v novostavbě dispozice 5+kk o užitné ploše 171 m² v nejvyšším 8. nadzemním podlaží povedené novostavby projektu Modřanka, která prošla kolaudací v roce 2017.

Jedná se o zděný zateplený dům s energetickým štítkem třídy B. Jsou zde osazena velkoformátová dřevěná euro-okna s izolačním dvojsklem. Vytápění bytu je řešeno podlahovým topením a jednotkou tepelného čerpadla. Díky tomu využívá bytová jednotka sníženého tarifu sazby na el. proud 20 hodin denně. Ve spojení s úsporností budovy jednotka nabízí nízké celkové náklady i s poplatky za úklid a správu.

Od prvního kontaktu s projektem majitel vyžadoval mnoho klientských změn, aby odpovídal vysokému standardu a maximální účelnosti. Došlo na změny dispozice, zvětšení rozměrů okenních otvorů, ale také například instalaci rakouského systému Loxone, který chytře ovládá domácnost a zajišťuje i zabezpečovací systém. Spojením priorit k vytvoření rodinného apartmánu s plným komfortem vzniklo za pomoci architektonické kanceláře úžasné místo pro bydlení. Hned při vstupu do bytu v nejvyšším patře domu si všimnete masivních bezpečnostních dveří s šesti-bodovým zámkem. Nejprve vstoupíte do prostorné vstupní chodby s posezením a vestavěnou skříní. Z chodby můžete přes dvoukřídlé prosklené dveře navštívit společenskou část, nebo budete pokračovat dále do té obytné. V zádveří se také nachází vstup na oddělenou toaletu s umyvadlem a velkoformátovým zrcadlem. Obytná zóna nabízí uzavřenou část čtyř samostatných pokojů s vestavěnou skříní, šatnu a technickou místnost pro umístění pračky, sušičky a důmyslným systémem pro třídění prádla. Z příjemně prostorné chodby s úložnými prostory je vstup také do koupelny s vanou, velkým sprchovým koutem, druhým záchodem a umyvadlem se zrcadlem s integrovaným úložným prostorem. Největší místnost této části je hlavní manželská ložnice o výměře 17 m² s postelí nadstandardních rozměrů a velkou vestavěnou skříní. Výhodou ložnice je přímý vstup na terasu velkoformátovým oknem a úžasný výhled na okolní kopce a řeku. Dominantou bytu je obytný prostor o rozloze 45 m². Je zde mimořádný a velmi dobře prosvětlený prostor pro velký jídelní stůl, sedací soupravu, vestavěný nábytek s policemi a také kuchyně. Obývací pokoj, zajímavý i světelnou technikou, nabízí více variant umístění televize podle požadavků. Kuchyně byla navržena designovým studiem. Jedná se o kvalitní lakovanou linku s ostrůvkem s vestavěnými spotřebiči značky AEG a Gorenje. Na její části spolu s některými prvky v interiéru byla instalovaná betonová stěrka. Hlavní obytná část je směřovaná na terasu, která svojí výměrou 45 m² splňuje potřebný prostor pro rodinné oslavy s grilem a relaxování. Díky její západní orientaci a nejvyššímu podlaží nabídne důležitý přínos světla po celý den, soukromí a nezaměnitelné pohledy na západ slunce v dalekém horizontu. Na podlaze terasy je instalován vysoce kvalitní a praktický dřevo-plast. Dále je zde osvětlení, několik zásuvek a přívod vody s automatickým zavlažováním květin a sprcha.

V interiéru byly použity kvalitní materiály sjednoceného stylu. Na podlaze je položena dřevěná dubová podlaha v kombinaci s keramickou dlažbou. Zajímavostí, která dotváří vzdušný interiér a atmosféru, jsou nadstandardně vysoké bezfalcové dveře 220cm od firmy Dextura s designovou klikou a povrchem superlak.

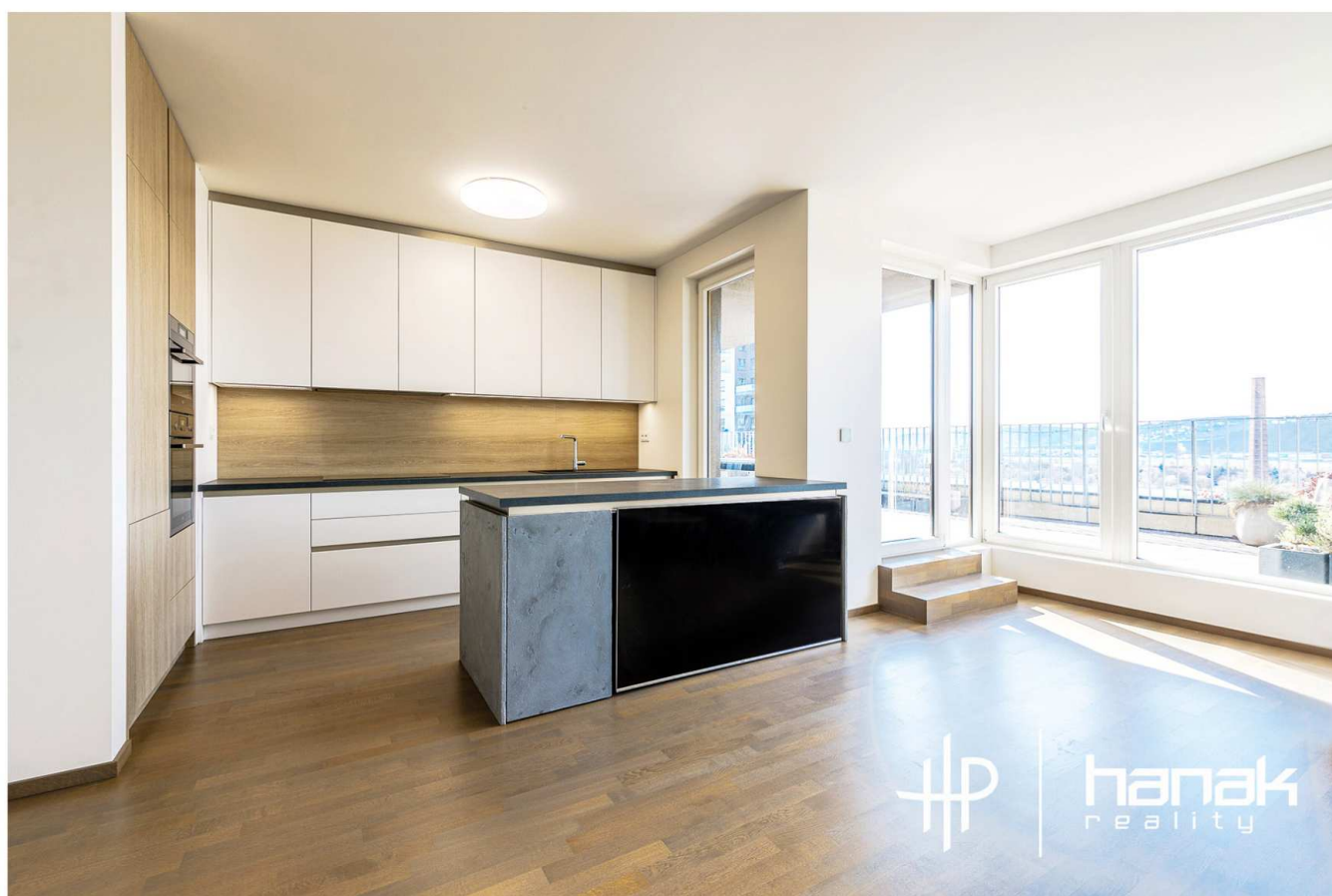
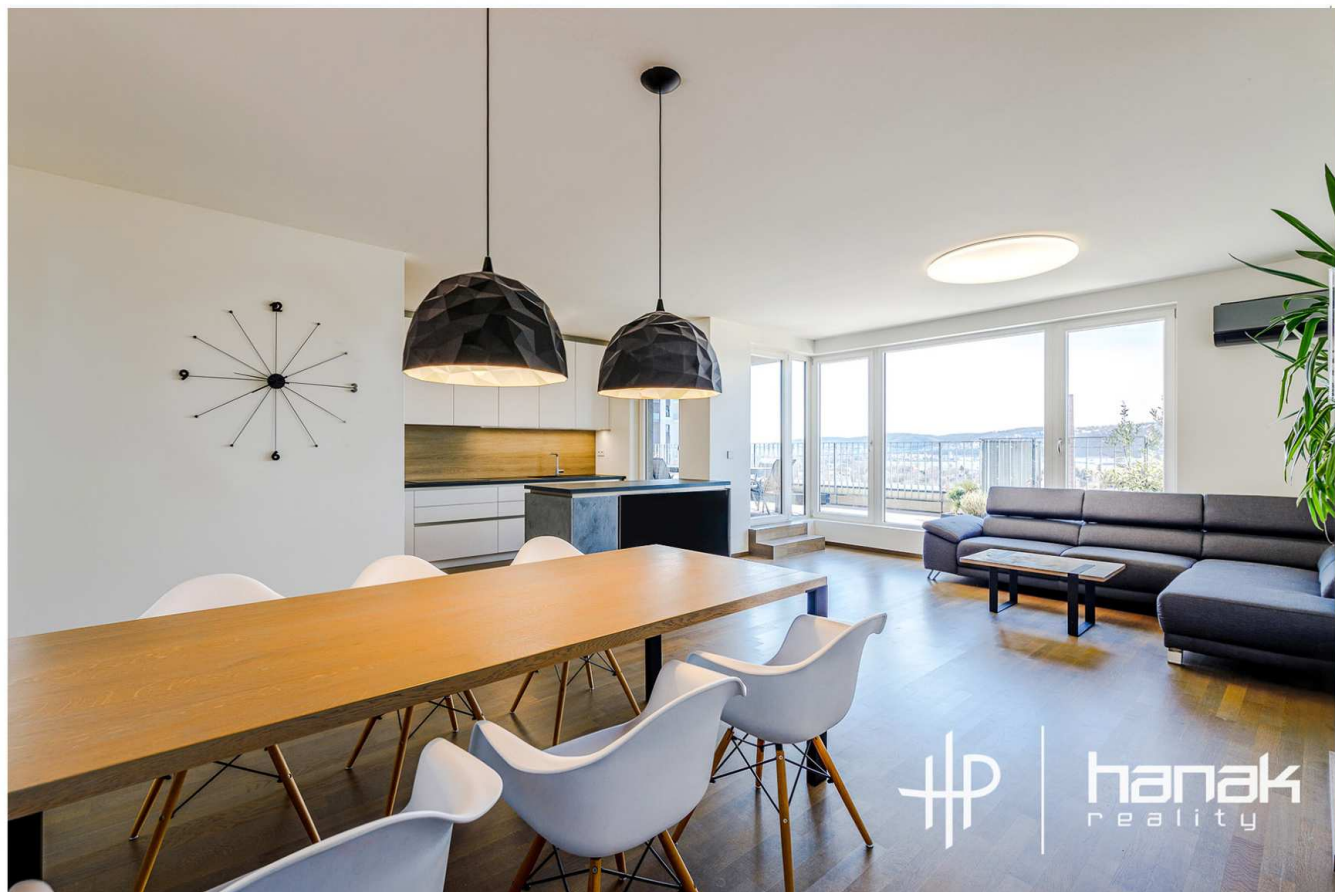
Byt je dále vybaven klimatizační jednotkou a přípravou na elektrické předokenní žaluzie k zapojení do chytré domácnosti. K bytu náleží 3 vedle sebe umístěná garážová parkovací stání v suterénu domu, sklepní kóje o výměře 2 m² a prostorná komora 4 m². Dále také podíl na společných a okolních částech domu s možností užívání kočárkárny, kolárny a dalších prostor. Více informací u realitního makléře Petra Hanáka.

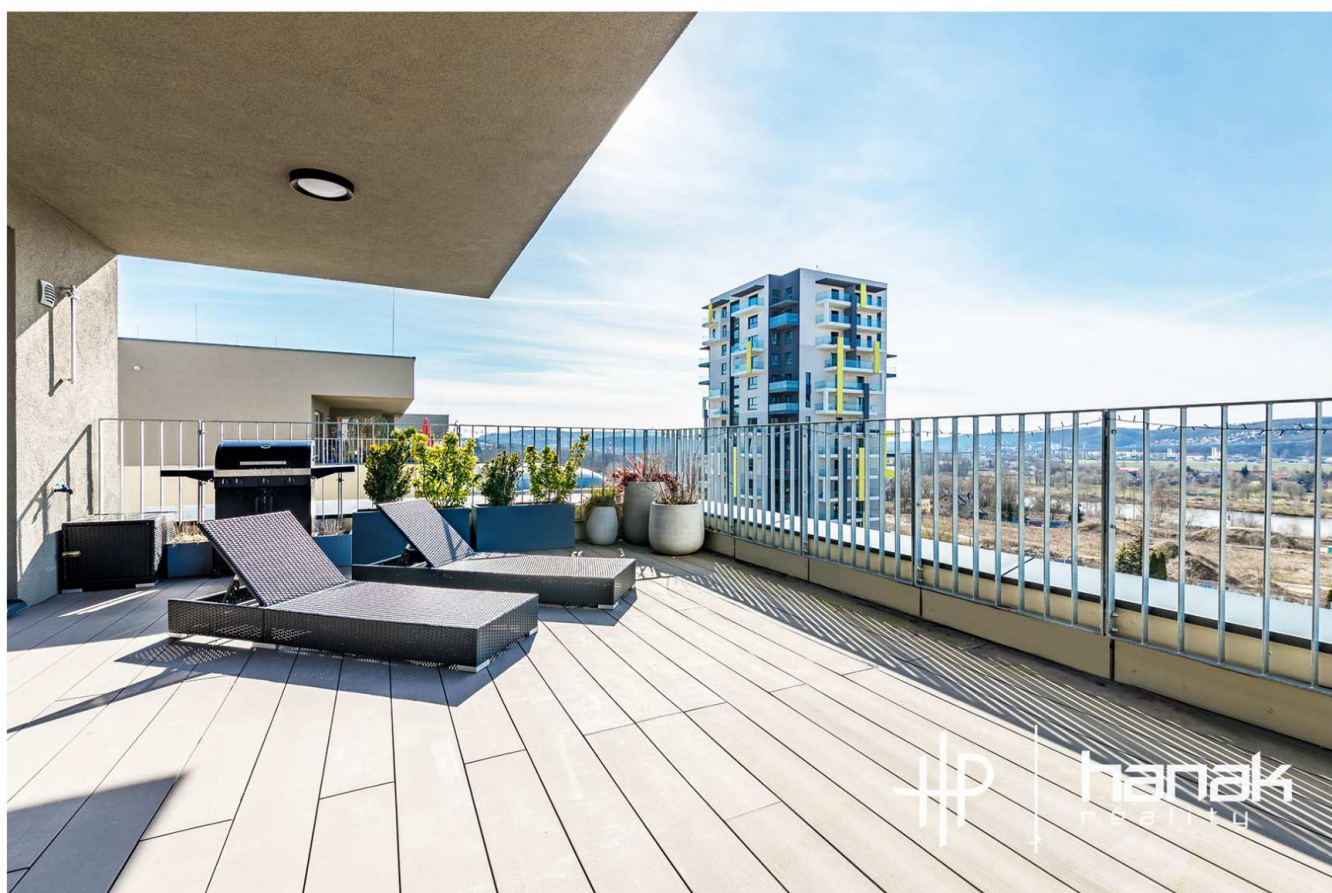


hanak
reality

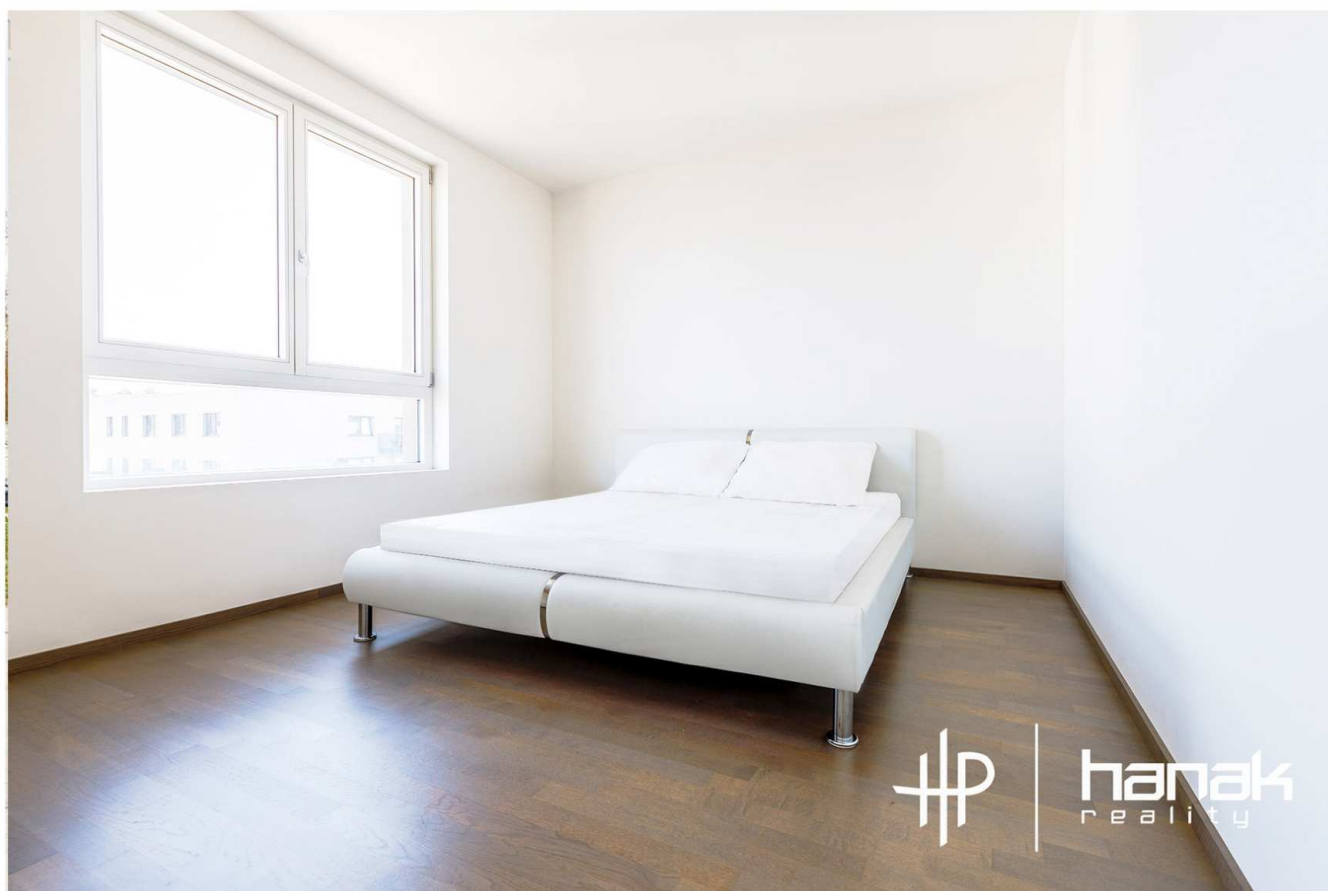
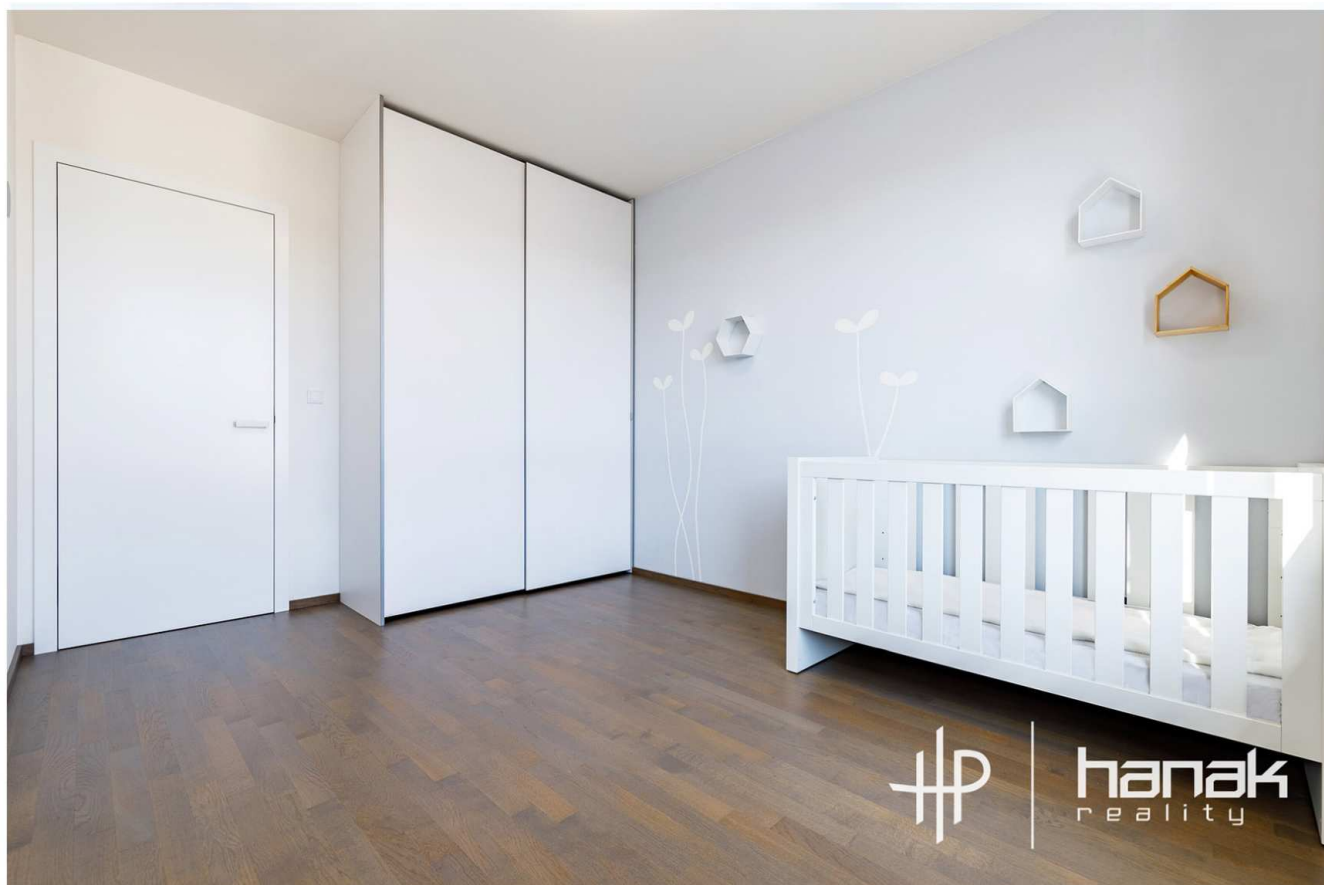


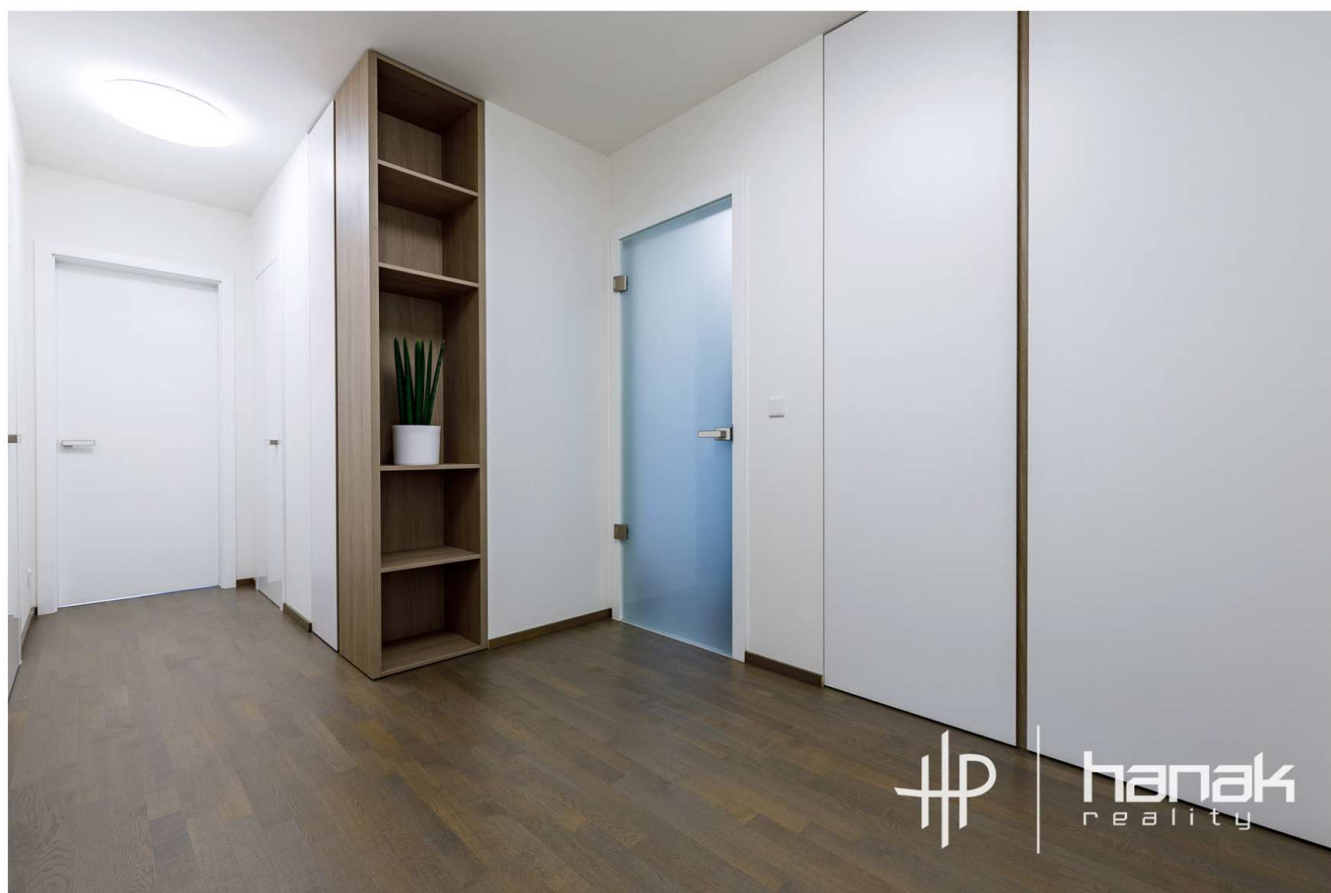




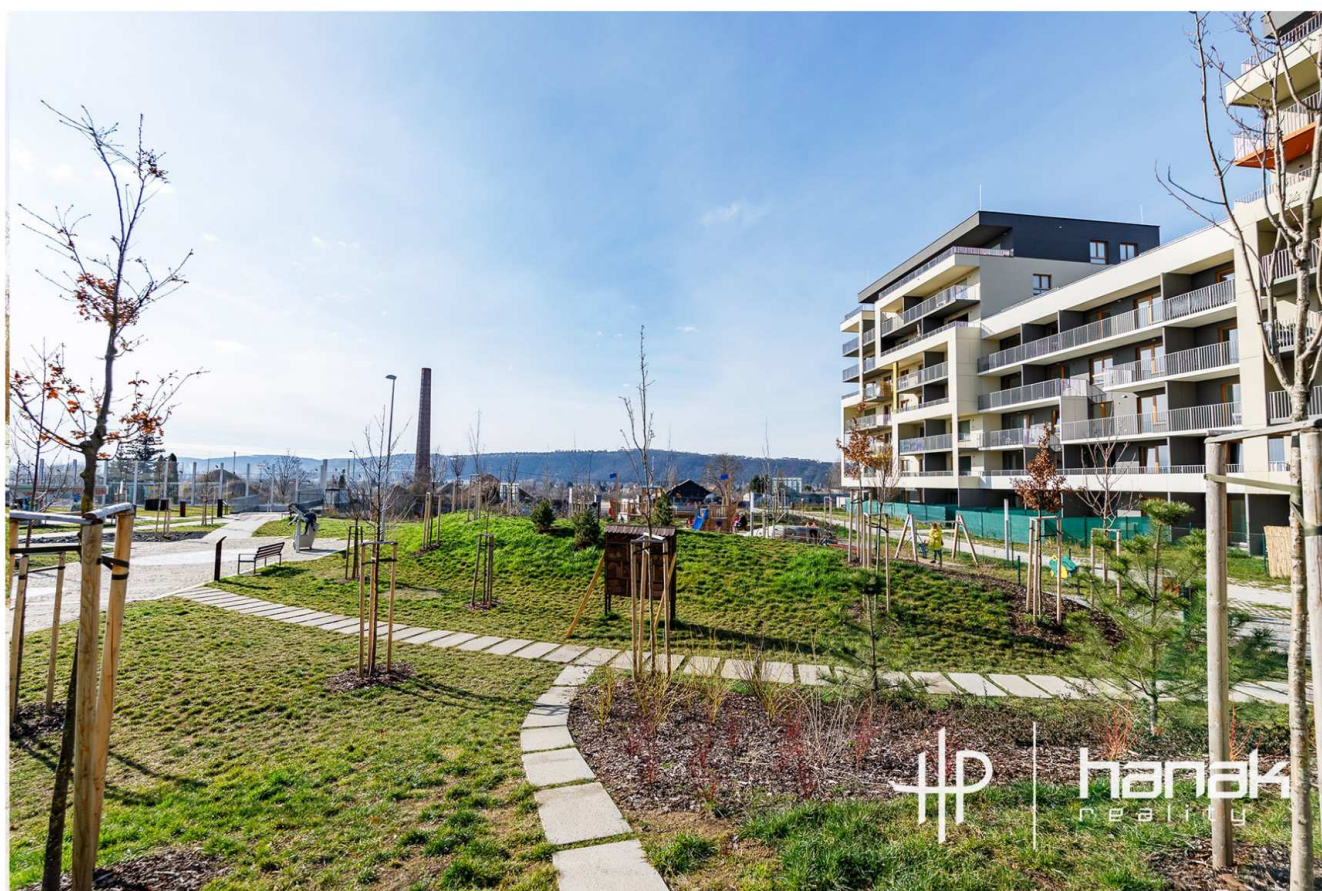




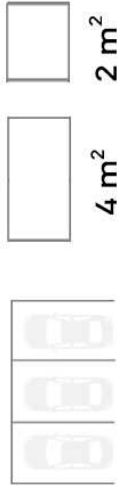






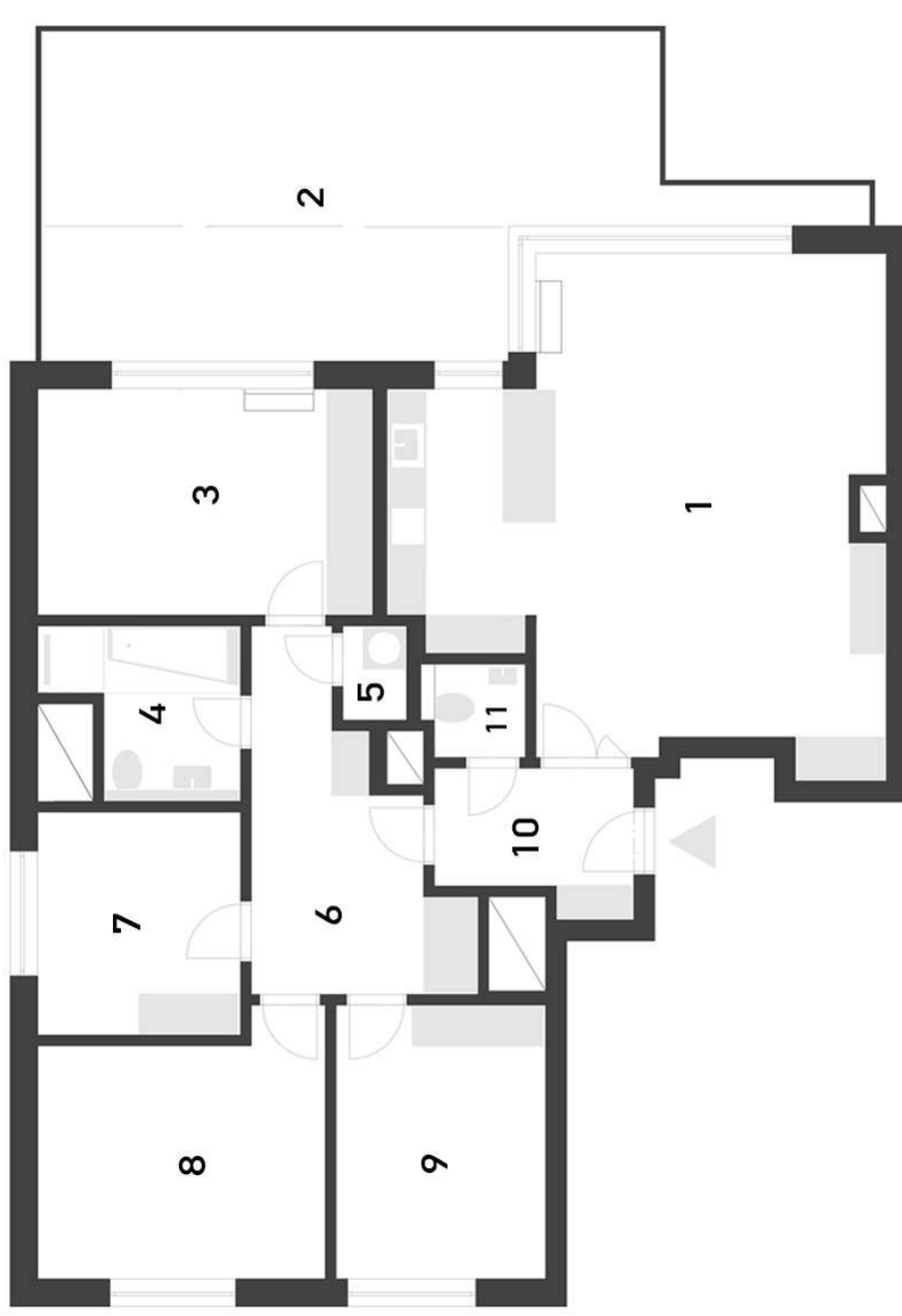


3x gar. stání 2x komora



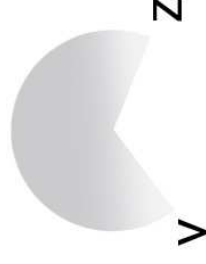
Výměra jednotky

1	Obytný prostor	44.3 m ²
2	Terasa	44.3 m ²
3	Ložnice	16.3 m ²
4	Koupelna	5.9 m ²
5	Tech.místnost	1.7 m ²
6	Chodba	12.6 m ²
7	Pokoj 1	9.9 m ²
8	Pokoj 2	14.9 m ²
9	Pokoj 3	12.4 m ²
10	Zádveří	6.2 m ²
11	WC	2.5 m ²



Celková užitná plocha

171 m²

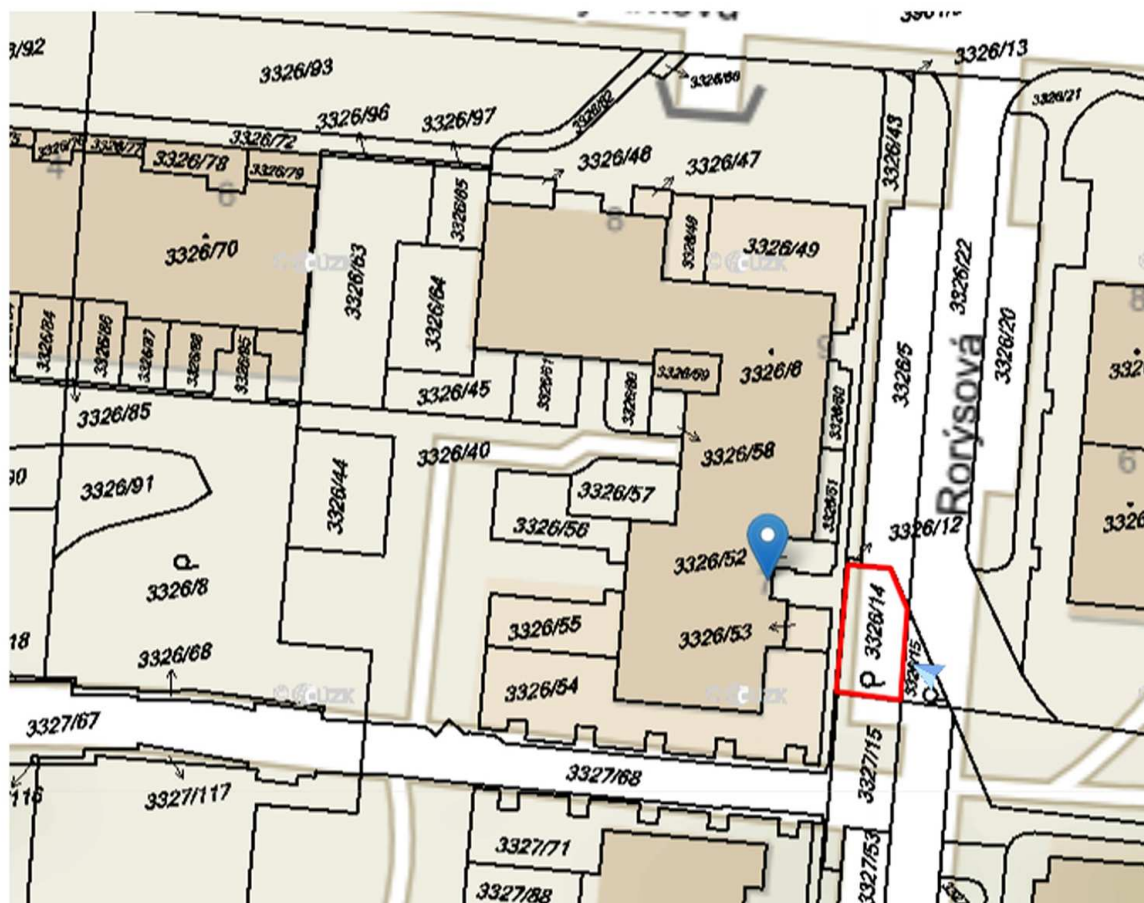
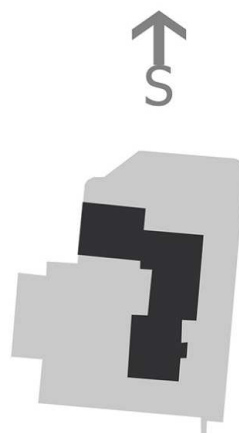


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3326/6
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Modřany [728616]
Číslo LV:	14562
Výměra [m ²]:	1158
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Modřany [400238]; č. p. 2195; bytový dům



hanak
reality



Petr Hanák
tel.: 773151968

www.hanakreality.cz
petr@hanakreality.cz

Prodej a pronájem nemovitostí
Olomouc / Brno / Praha

