



🏠 111 m<sup>2</sup> 📄 U Nikolajky, Praha 5 📦 Prodáno



S TOUTO NEMOVITOSTÍ VÁM POMŮŽE

**Ing. Pavla Kalousová**  
SENIOR SALES SPECIALIST

pavla.kalousova@luxent.cz  
+420 770 186 186

Číslo zakázky	<b>N5152</b>	Cena	<b>Prodáno</b>
Adresa	<b>U Nikolajky, Praha 5</b>	Druh	<b>Byty</b>
Dispozice	<b>3+kk</b>	Užitná plocha	<b>111 m<sup>2</sup></b>
Stav nabídky	<b>Prodáno</b>	Obytná plocha	<b>111 m<sup>2</sup></b>
Plocha zahrady	<b>198 m<sup>2</sup></b>	Energetická náročnost budovy	<b>G - Mimořádně nevhodná</b>
Patro	<b>přízemí</b>	Zařízení	<b>Ano</b>
Parkování	<b>1</b>	Garáž	<b>Ano</b>
Terasa	<b>Ano</b>	Sklep	<b>Ano</b>

## O nemovitosti

Nabízíme exkluzivně byt 3+kk vhodný pro rodinu s dětmi, v klidné zóně Praha 5 - Malvazinky. Rezidence disponuje 24hodinovou ostrahou s recepcí. Byt je přízemní a je orientován na JV stranu. Z J a V strany je obklopen zahradou o velikosti 198 m<sup>2</sup>.

Dispozice bytu má obdélný tvar. Po vstupu do chodby (13,4 m<sup>2</sup>) bytu se na pravé straně nachází hlavní ložnice (23,4 m<sup>2</sup>) s velkou šatnou (7,7 m<sup>2</sup>). Původně zde byly dva pokoje se shodnými rozměry. Každý pokoj měl samostatné okno. Toto řešení může být opět vráceno do původního stavu. Po této úpravě by byt mohl být používán jako 4+kk. Po levé straně v chodbě u hlavních dveří bytu je malá místnost sloužící jako komora (2,4 m<sup>2</sup>). Za ní následuje prostorná koupelna (9,2 m<sup>2</sup>) s umyvadlem, sprchovým koutem, vanou a toaletou. Vedle této koupelny se ještě nachází druhá, avšak samostatná toaleta (2,2 m<sup>2</sup>) s umyvadlem. Hlavním společenským prostorem je jídelní a obývací místnost s kuchyňským koutem (37,2 m<sup>2</sup>). Kuchyňská linka zn. Sýkora je osazena kvalitními spotřebiči, je zde zabudována myčka Miele, trouba téže značky či sklokeramická deska Küppersbush. Na tuto místnost ještě navazuje pokoj, který je v současné době používán jako pracovna (12,1 m<sup>2</sup>). Z obývací části vede francouzské okno na terasu a dále do samotné zahrady. Terasa je kryta markýzou.

Luxusní byt je zařízen kvalitními materiály. Podlahy jsou dubové, okna euro, dřevěná s žaluziemi. Byt se prodává včetně vybavení kromě osobních předmětů majitelky a uměleckých děl.

Tento byt je vysoce ceněn zejména kvůli přilehlé zahradě. Zde jsou osazené dřeviny, které dobře cloní a zajišťují tak intimitu venkovního prostoru. Vinná réva, přísavník tříprstý či další trvalky přispívají k příjemné atmosféře při posezení na terase. Na pozemku je přívod vody. V letních měsících se zde používala venkovní sprcha. Je možné umístit na zahradu i nadzemní samostatně stojící bazén. Také je zde malý skládek, kde je uskladněno zahradní náčiní a sekačka na trávu.

K bytu ještě patří samostatná komora, která je k dispozici na chodbě domu, ve stejném patře. Součástí prodeje nemovitosti je i jedno parkovací stání v suterénu bytového domu.

Recepce domu zajišťuje nejen bezpečnost rezidentů objektu, ale i současně je k dispozici pro další běžné denní služby majitelům bytových jednotek.

Režie, tj. spotřeba el. energie 1.200 Kč a spotřeba vody, centrálního topení (kotelna v domě) a poplatky za recepční službu vychází měsíčně na 8.000 Kč (celkem 9.200 Kč).

V docházkové vzdálenosti od domu je veškerá občanská vybavenost. Je zde OC Anděl ve vzdálenosti 10 min. chůze, zimní stadion Nikolajka je 2 min. chůze, MŠ a ZŠ je vzdálena 5 min. chůze a TJ Sokol - letní cvičiště Mrázovka - atletický park je vzdálen 10 min. chůze. Zdravotní centrum vzdáleno 15 min. chůze, dále zde najdeme restaurace, kavárny a kino.

Stanice metra B-Anděl je vzdálena 1,2 km, v této části jsou i tramvajová spojení. Autobusová zastávka linky 137 směr Na Knížecí je v ulici Na Václavce, 3 min. chůze.