**Prodej – Komerční prostory** Číslo zakázky: **REALITYMIX-452793**

# Prodej vily pro sídlo společnosti, kanceláře či podnikání – Praha 4, Braník

Psohlavců, Praha 4, Braník, Praha




**47 000 000 Kč**
za nemovitost

Včetně provize RK.



Vyřizuje
**Mgr. Lucie Majerová, MBA**
lucie.majerova@re-max.cz
**+420777554392**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Plocha** | 726 m² | **Plocha parcely** | 388 m² |
| **Druh objektu** | cihlová | **Stav objektu** | velmi dobrý |
| **Druh prostor** | Kanceláře | **Umístění objektu** | klidná část obce |
| **Doprava** | dálnice; silnice; MHD; autobus | **Komunikace** | asfaltová |
| **Voda** | Voda - dálkový vodovod | **Telekomunikace** | Internet |
| **Plyn** | Plynovod | **Odpad** | Kanalizace |
| **Energetická náročnost budovy** | D - Méně úsporná | **Energetický ukazatel podle vyhlášky** | č. 264/2020 Sb. |
| **Počet podlaží pod zemí** | 1 | | |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte vlastní sídlo společnosti, reprezentativní kanceláře nebo prostory, které umožní propojit podnikání s bydlením? V pražském Braníku, v ulici Psohlavců, nabízíme prostornou dvojvilu s celkovou plochou přibližně 726 m², rozlehlou zahradou, čtyřmi garážemi a širokými možnostmi využití.

Nemovitost tvoří původní dům z první poloviny 20. století a rozsáhlá přístavba z 90. let. Díky dvěma vzájemně propojeným částem, samostatným vstupům a členité dispozici nabízí zajímavé řešení pro společnosti a podnikatele, kteří hledají vlastní prostory s dostatkem soukromí, parkováním a možností dalšího rozvoje.

Reprezentativní zázemí pro vaše podnikání

Nemovitost může být vhodná například pro advokátní či notářskou kancelář, architektonické studio, poradenskou společnost nebo sídlo rodinné firmy. Potenciál nabízí rovněž pro soukromé ordinace, stomatologii, fyzioterapii, veterinární praxi či jiné specializované služby.

Původní levá část domu zahrnuje suterén, dvě nadzemní podlaží a podkroví. Přízemí je již kolaudováno pro kancelářské využití, zatímco prostory ve vyšších podlažích byly původně kolaudovány jako byty. K dispozici je také sociální, skladovací a technické zázemí.

Pravá část domu nabízí velkorysé obytné a společenské prostory, obývací pokoj s krbem, kuchyni, zimní zahradu a vnitřní bazén. Může tak sloužit jako soukromé bydlení majitele společnosti nebo poskytovat další zázemí podle potřeb budoucího vlastníka.

Vlastní sídlo společnosti s možností příjmů z pronájmu

Zajímavostí je také dlouhodobá historie pronájmu. Levá část domu byla přibližně 30 let pronajímána jedinému nájemci, přičemž nájemné v posledních letech dosahovalo 135 000 Kč měsíčně. Jde o historicky dosahované nájemné, nikoli garantovaný budoucí výnos.

Pozemek o výměře 1 350 m² zahrnuje zahradu o rozloze 962 m² se vzrostlou zelení. K dispozici jsou čtyři garáže a další možnosti parkování na vlastním pozemku. Vytápění zajišťují plynové kondenzační kotle, část objektu je klimatizována.

Praha 4 – Braník

Klidná rezidenční lokalita nedaleko Hodkoviček nabízí příjemné pracovní prostředí, dobrou dostupnost MHD a dopravní napojení na Jižní spojku.

Konkrétní možnosti využití pro zdravotnická zařízení, jiné specializované provozy či změny dispozic je nutné prověřit s příslušným stavebním úřadem a odborným projektantem.

Nemovitost představuje příležitost pro podnikatele, kteří chtějí vlastnit své pracovní zázemí, nikoli pouze platit nájem za kanceláře. Její skutečný rozsah a variabilitu vám rádi představíme při osobní prohlídce.

Osobní vlastnictví, možnost financování hypotečním úvěrem. Energetická náročnost: levá část G, pravá část D.
Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.