Prodej – Byty Číslo zakázky: **REALITYMIX-22212**

Velkorysý byt po rekonstrukci

Čs. armády, Praha 6, Bubeneč, Praha



19 570 000 Kč
za nemovitost

zahrnuje provizi RK, právní a hypoteční servis



Vyřizuje
Pavla Viková
pavla.vikova@qara.cz
+420 736608655

Dispozice bytu	4+kk	**Číslo podlaží v domě**	2
Počet podlaží objektu	6	**Užitná plocha**	130 m²
Celková podlahová plocha	148 m²	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	dobrý	**Vlastnictví**	osobní
Plocha balkonu	3.5 m²	**Plocha sklepu**	14.5 m²
Umístění objektu	rušná část obce	**Doprava**	silnice; MHD; autobus
Elektřina	Elektro - 230 V	**Voda**	Zdroj pro celý objekt
Plyn	Individuální; Plynovod	**Topení**	Lokální - plynové
Odpad	Kanalizace	**Energetická náročnost budovy**	G - Mimořádně nehospodárná
Počet podlaží pod zemí	2		

POPIS NEMOVITOSTI: Prvorepubliková elegance s prémiovým rodokmenem: Velkorysý byt 130 m² v Bubenči

Hledáte bydlení, které spojuje neopakovatelnou atmosféru první republiky, velkorysý prostor a adresu, která s věkem jen získává na hodnotě? Bytové novostavby mají své výhody, ale charisma, ducha a řemeslný detail prvorepublikové architektury dnešní projekty jednoduše zreplikovat nedokážou.

Právě Vám nabízím k prodeji reprezentativní byt o dispozici 4/5+kk a and #34;kobercové and #34; tj. užitné ploše 130 m² (počítané bez příček a bez balkonu), který právě prošel rekonstrukcí. Je kompletně dokončený, volný a připravený k okamžitému nastěhování.

Architektonický rodokmen z roku 1928

Tento bytový dům má svůj vlastní příběh. V roce 1928 jej navrhl významný pražský architekt Ing. František Troníček (ve své době ředitel renomovaného stavitelství
V. Nekvasil). Budova v sobě nesporně kombinuje prvky moderního klasicismu a estetiku art deca. Dům byl od prvního dne koncipován jako reprezentativní bydlení pro vyšší úřednictvo a zaměstnance České spořitelny, vysoká laťka kvality, poctivých materiálů a estetiky tu byla nastavena od samého počátku. Jako bonus v bytě zůstalo uchováno i několik kusů původního dobového nábytku z masivního dřeva, který po dohodě může zůstat novému majiteli.

Parametry a dispozice pro náročné

Šarm starých časů se tu potkává s moderní praktičností. Vzdušný interiér podtrhují vysoké stropy, renovované parkety se stromečkovým vzorem, původní dveře se skleněnými tabulkami a velká okna s mosaznými kličkami.
and #34;Kobercové and #34; tj. užitné výměry jednotlivých částí:
- velkorysé pokoje: 21 m², 22 m², 25 m², 29 m²
- hala se zádveřím 22,6 m² (lze využít klasicky jako hala nebo společenská místnost)
- samostatná šatna: 4,2 m²
- koupelna a WC: 7 m²
- balkon: 3,4 m²
- sklepní prostory: 14,5 m² (dva samostatné zabezpečené sklepy o velikosti 10 m² a 4,5 m² pohodlně přístupné výtahem)

Co přinesla čerstvě dokončená rekonstrukce?

Při obnově interiéru se postupovalo citlivě, s respektem ke stavbě, ale bez ústupků z dnešních technických standardů:

1. Promyšlená úprava dispozice: Bývalý pokoj pro služebnictvo proměnil ve velkorysý kuchyňský kout propojený s jídelnou a s přímým vstupem na balkon. Z části původní přijímací haly vznikla praktická šatna a zádveří.

2. Nové sociální zázemí: Moderní koupelna disponuje sprchovým koutem a vyhrazeným místem pro pračku i sušičku. Samostatná toaleta a vstupní chodbička zajišťují obyvatelům dostatek soukromí.

3. Podlahy: V jídelně a kuchyni je položena nová dřevěná podlaha, v ostatních místnostech prošly původní parkety repasí.

4. Repase historických prvků: Okna i vstupní dveře dostaly nový nátěr při plném zachování svého původního historického rázu.

5. Nová elektroinstalace: Nové rozvody v celém bytě.

6. Úsporné a efektivní vytápění: Instalován byl nový plynový kondenzační kotel včetně vyvložkování komína. Výsledkem je energeticky efektivní provoz bez nutnosti dalších investic.

Světlo, klid a výhled s jistotou

Jižní strana (orientovaná do ulice Čs. armády): Dnešní ulice funguje spíše jako městský bulvár pro lokální obsluhu než jako tranzitní tepna, což zásadně snižuje hluk. Večer a o víkendech provoz slábne a v průběhu dne ticho uvnitř spolehlivě zajišťují akustická okna.

Severní strana (orientovaná do vnitrobloku): Směřuje k přízemním garážím. To vám dává vzácnou jistotu, že vám pod okny nevyroste žádná výšková stavba výhled zůstane trvale otevřený a byt plný přirozeného denního světla.

Parkování a budoucí zhodnocení

Parkování: Aktuálně prověřujeme možnosti dlouhodobého pronájmu parkovacího stání přímo v garážích ve vnitrobloku.

Revitalizace ulice jako bonus k hodnotě: Ulice Čs. armády má schválený projekt celkové revitalizace na zelený městský bulvár (společný projekt MČ Praha 6 a IPR Praha). Součástí proměny je výsadba oboustranného stromořadí, rozšíření chodníků a další zklidnění provozu. Pro vás to znamená nejen vyšší komfort bydlení, ale
i garantovaný růst tržní hodnoty nemovitosti v čase.

Prodej – Byty Číslo zakázky: **REALITYMIX-22212**

Prémiová adresa na rozhraní Dejvic a Bubenče

Lokalita v ulici Československé armády patří k tomu nejlepšímu, co Praha nabízí. Pár minut chůze vás dělí od stanic metra A Hradčanská i Dejvická, vyhlášených farmářských trhů na Kulaťáku, akademického kampusu ČVUT i zeleně Královské obory Stromovka. V nejbližším okolí najdete vyhlášené kavárny, restaurace, obchody i kvalitní školy a školky.

Vzhledem k dispozici, prestižní adrese a výměře 130 m² je byt ideální jak pro rodinné bydlení, tak jako zázemí pro práci/home office nebo špičková investiční nemovitost k pronájmu s garancí trvalé poptávky. Byt je volný k okamžitému nastěhování.

Pokud vás tato nemovitost zaujala stejně jako mě, ozvěte se mi po telefonu nebo napište přes kontaktní formulář. Ráda vám byt osobně ukážu na prohlídce.

Pavla Viková
Certifikovaná realitní makléřka