Prodej – Byty Číslo zakázky: **REALITYMIX-22173**

Hnězdenská - byt na Trojském vrchu

Hnězdenská, Praha 8, Troja, Praha

10 497 000 Kč
za nemovitost

včetně provize a právního servisu

Dispozice bytu	3+kk	**Číslo podlaží v domě**	7
Počet podlaží objektu	18	**Užitná plocha**	83 m²
Celková podlahová plocha	87 m²	**Druh objektu**	smíšená
Stav objektu	velmi dobrý	**Vlastnictví**	osobní
Plocha lodžie	4.7 m²	**Umístění objektu**	rušná část obce
Doprava	autobus	**Elektřina**	Elektro - 230 V
Voda	Zdroj pro celý objekt	**Telekomunikace**	Internet
Topení	Ústřední - dálkové	**Odpad**	Kanalizace
Energetická náročnost budovy	B - Velmi úsporná	**Počet podlaží pod zemí**	2

POPIS NEMOVITOSTI: # Výhled na Prahu, příroda na dosah

Vyjděte z obývacího pokoje na zastřešenou lodžii a před vámi se nad zelení otevře panorama Prahy. Město máte na očích, ale odsud působí příjemně vzdáleně.
Na lodžii o ploše 4,8 m² je místo pro posezení ve dvou či třech, ranní kávu i večerní sklenku vína. Zastřešení oceníte při prudkém slunci i za méně příznivého počasí.

Byt 3+kk v Hnězdenské ulici se nachází v 7. nadzemním podlaží. Podle prohlášení vlastníka má 83 m² včetně komory o ploše 2,6 m²; lodžie je navíc. Jižně orientovaný obývací pokoj nabízí denní světlo a hlavní výhled bytu.

Dva samostatné pokoje směřují na sever a mohou sloužit jako ložnice, dětský pokoj nebo pracovna. Okna na protilehlých stranách umožňují byt dobře provětrat. Úložný prostor doplňuje velkorysá vestavěná šatní skříň v předsíni.

Prostor připravený pro vaše nápady

Původní kuchyňská linka i nepoužitelný nábytek jsou pryč. Nemusíte proto začínat demontáží a odvozem: novou kuchyň si můžete navrhnout pro svůj způsob života.

Byt byl profesionálně vymalován, nerovnosti a otvory ve stěnách byly opraveny, zárubně natřeny a v chodbě i obytných místnostech jsou nová svítidla.

Náklady na tyto přípravy přesáhly 60 000 Kč.

Současně je fér říct, že nejde o byt po celkové rekonstrukci. Při plánování nového domova je třeba počítat zejména s instalací kuchyně a obnovou opotřebených podlah a vnitřních dveří.

K dispozici je na tomto webu také technická inspekce, která popisuje zjištěný stav a nedostatky bytu. Pomůže vám rozhodnout, jaké úpravy udělat hned a které mohou počkat.

Dům má navíc nepřetržitou ostrahu a profesionální správu s kanceláří přímo v budově; v roce 2024 prošla rekonstrukcí jeho kotelna.

Po prohlídce se projděte

Od domu se můžete vydat ke vstupu Bohnice do Botanické zahrady Praha, přibližně šest minut pěšky. Pro klidné odpoledne tu máte zahradní expozice, vinici svaté Kláry i lesní dětské hřiště.

Když budete mít chuť na delší chůzi, okolím zahrady vede přibližně tříkilometrová naučná stezka přes přírodní památky Havránka a Velká skála. Nabízí vřesoviště, vyhlídky i pořádné stoupání; na celý okruh je dobré vyhradit si zhruba dvě hodiny.

Pro běžnou procházku nebo běh nemusíte plánovat celý výlet. Cesty v trojské zeleni jsou blízko domu, s dětmi se dá zamířit také na hřiště v Dunajecké či Krosenské ulici.

V širším okolí najdete venkovní sportoviště u Hlivické a historický park Psychiatrické nemocnice Bohnice, který je veřejnosti přístupný. Na plavání i odpoledne s dětmi poslouží Aquacentrum Šutka s padesátimetrovým bazénem, brouzdalištěm a tobogány.

A když budete chtít vyrazit dál, Troja nabídne celý den venku. Autobus od Krakova vás doveze k hornímu vstupu do zoo u Sklenářky. Pěšky můžete pokračovat dolů k Trojskému zámku a Vltavě, podél řeky se projet na kole nebo přejít Trojskou lávku na Císařský ostrov a do Stromovky.

Řeka a Stromovka už jsou cílem delší vycházky, zatímco botanická zahrada a okolní přírodní cesty patří ke každodenním možnostem tohoto bydlení.

Všechno potřebné na druhé straně ulice

Při návratu domů můžete vyřídit nákup v Centru Krakov přímo naproti domu. Najdete tu například Billu, Delmart, řeznictví, dm, Tetu, lékárnu Dr. Max, Datart, Sportisimo, knihkupectví Luxor, Orion, Tescomu či Tchibo.

K praktickým službám patří Česká pošta, čistírna, krejčovství, bankomaty a výdejní boxy. Na kávu nebo jídlo můžete zajít do některé z místních kaváren a restaurací; pro pohyb a odpočinek jsou v centru MAX Fitness, Saunia a dětská herna Coolnička.

Pro rodinu je důležité i zázemí mimo obchodní centrum. V okolí působí ZŠ Mazurská, ZŠ a MŠ Dolákova, MŠ Poznaňská i Gymnázium Ústavní.

Lékaři včetně praktických lékařů a pediatrů nabízí Poliklinika Mazurská. V Lodžské ulici sídlí místní oddělení Policie ČR; záležitosti městské části Praha 8 se vyřizují na úřadě v Libni.

Zastávka Krakov je pár minut od domu. Autobus 102 vás doveze přibližně za 7 minut ke stanici Kobylisy na trase metra C, linka 177 přibližně za 9 minut. Linkou 177 lze pokračovat také přes Střížkov a Prosek k metru B na Vysočanské, linka 202 míří směrem na Čakovice a linka 236 k botanické zahradě, zoo a do Podhoří.

Domů bez hledání místa

Po návratu oceníte vlastní garážové stání pod kamerovým dohledem.

V oblasti s množstvím bytových domů je jistota vlastního místa každodenní výhodou.

Stačí jeden telefonát.

Přijďte si byt prohlédnout a po prohlídce si udělejte čas i na jeho okolí.

Prodej – Byty Číslo zakázky: **REALITYMIX-22173**

Teprve při pohledu z lodžie a krátké procházce zjistíte, jak se tu potkává Praha s přírodou.

Zavolejte mi ještě dnes a domluvme si osobní prohlídku.
Těším se na vás, Jan Heyrovský K této nemovitosti máte připravené podrobné informace na: https://www.bytnatrojskemvrchu.cz



Vyřizuje
Jan Heyrovský
jan.heyrovsky@qara.cz
+420 777333594