



239 m<sup>2</sup> Na Floře, Praha 12 - Modřany 27 000 000 Kč



S TOUTO NEMOVITOSTÍ VÁM POMŮŽE

**Romana Čermáková**

EXTERNAL SALES SPECIALIST

romana.cermakova@luxent.cz

+420 770 181 181

Číslo zakázky	<b>N7702</b>	Cena	<b>27 000 000 Kč</b>
Adresa	<b>Na Floře, Praha 12 - Modřany</b>	Druh	<b>Domy</b>
Kategorie	<b>Vila</b>	Užitná plocha	<b>239 m<sup>2</sup></b>
Počet pokojů	<b>5 a více pokojů</b>	Plocha pozemku	<b>1 644 m<sup>2</sup></b>
Plocha zahrady	<b>1 478 m<sup>2</sup></b>	Energetická náročnost budovy	<b>G - Mimořádně nehospodárná</b>
Zařízení	<b>Ano</b>	Parkování	<b>1</b>
Garáž	<b>3</b>	Terasa	<b>Ano</b>
Sklep	<b>Ano</b>		

## O nemovitosti

Nabízíme k prodeji jedinečnou třípatrovou vilu z 30. let minulého století v klidné části Prahy - Modřany. Vila s krásnou zahradou se vzrostlými stromy zajišťuje maximální soukromí a dechberoucí výhledy do okolí. Vila stojí ve svažitém pozemku o rozloze 1 644 m<sup>2</sup> a nabízí podlahovou plochu 239 m<sup>2</sup>.

Dům má tři nadzemní podlaží propojená vnitřním schodištěm a v současnosti každé z nich slouží jako samostatná bytová jednotka.

1. nadzemní podlaží tvoří pokoj (26 m<sup>2</sup>), kuchyň (13 m<sup>2</sup>), koupelna se sprchovým koutem a toaletou, předsíň, technická místnost a sklep (16 m<sup>2</sup>). K dispozici je i samostatná terasa vhodná pro venkovní posezení.

2. nadzemní podlaží nabízí obývací pokoj s krbovými kamny (25 m<sup>2</sup>), ložnice (16 m<sup>2</sup>), kuchyň (20 m<sup>2</sup>), koupelnu se sprchovým koutem a toaletou, předsíň a zimní zahradu (17 m<sup>2</sup>) s krásným výhledem do zeleně.

3. nadzemní podlaží disponuje obývacím pokojem s balkonem (21,5 m<sup>2</sup>) s nádherným výhledem, ložnicí (18 m<sup>2</sup>), kuchyní (14 m<sup>2</sup>), komorou (4 m<sup>2</sup>), předsíní, koupelnou a samostatnou toaletou.

V domě jsou zachované původní dřevěné podlahy a v 1. a 2. NP jsou dřevěná eurookna s dvojskly. Ve 3. NP plastová okna a podlahová krytina je kombinací lina a dlažby.

Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Dům je napojen na městský vodovod a kanalizaci, na pozemku se navíc nachází vlastní studna.

Zahrada je díky svažitému terénu členitě řešená a nabízí řadu příjemných zákoutí. Najdete zde pergolu s posezením, venkovní sklípek, úložný prostor na zahradní náčiní, a také prostor pro pěstování zeleniny, ovoce a květin.

Součástí nemovitosti jsou tři samostatné garáže, jedno venkovní parkovací stání a velkou výhodou je výtah z garáže přímo na zahradu.

Tato vila je ideální jak pro rodinné či vícegenerační bydlení, tak i jako sídlo firmy.

Nemovitost se nachází v klidné rezidenční čtvrti Modřany, která nabízí výbornou dostupnost do centra Prahy i kvalitní spojení MHD. Lokalita je bohatá na volnočasové aktivity - cyklostezky podél Vltavy, minigolf, plážový volejbal, zábavní park, restaurace a kavárny - vše v pohodlné pěší vzdálenosti.

Veškerá občanská vybavenost je v místě.

Energetická třída G je uvedena dočasně - po dodání energetického štítku bude aktualizována skutečná třída energetické náročnosti této nemovitosti.