

## K prodeji, Byt 3+1, 62 m2

Číslo inzerátu (ID): 4415292 Datum vydání: 24.08.2026

Cena za nemovitost:

**7 990 000 Kč**

Lokalita:

## Praha 4

Světlý východně orientovaný byt 3+1 s lodžii do vzrostlé zeleně se nachází v 6. nadzemním podlaží udržovaného panelového domu z roku 1985 se dvěma výtahy a bezbariérovým vstupem. Klidná rezidenční část Modřan nabízí blízkost přírody, kompletní občanskou vybavenost a rychlé spojení MHD.

Plocha bytu je účelně rozdělena na obývací pokoj (18 m<sup>2</sup>), samostatnou kuchyň (6,3 m<sup>2</sup>), dvě ložnice (12,2 m<sup>2</sup> a 11,2 m<sup>2</sup>), koupelnu s vanou, samostatnou toaletu a prostornou vstupní halu s vestavěnými skříněmi. Z větší ložnice vede vstup na východně orientovanou lodžii (2,9 m<sup>2</sup>) s výhledem do korun stromů.

K bytu náleží komora na patře o výměře 2,6 m<sup>2</sup>. Na uzavřeném patře jsou pouze dvě bytové jednotky, přičemž byt z jedné strany sousedí jen s komorou, což zajišťuje vysokou míru soukromí a klidu.

Byt je v původním, pečlivě udržovaném stavu a nabízí prostor pro rekonstrukci podle vlastních představ. Stávající dispozici lze upravit na otevřenou 3+kk propojením kuchyně s obývacím pokojem. Návrh možné dispoziční změny včetně orientačního rozpočtu je zájemcům k dispozici na vyžádání.

Dům spravuje společenství vlastníků bez úvěrového zatížení, které disponuje finanční rezervou přesahující 5 milionů Kč. V roce 2026 probíhá modernizace vstupu zahrnující instalaci automatických dveří a čipového přístupového systému. Měsíční náklady včetně vytápění a záloh na služby činí 5 473 Kč. Vytápění je ústřední dálkové. PENB: C.

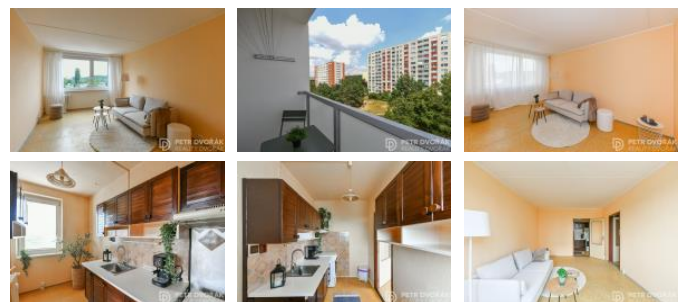
V pěším dosahu jsou obchody, restaurace, mateřské a základní školy včetně ZŠ ANGEL s česko-anglickým bilingvním programem. Zastávky tramvají a autobusů se nacházejí přibližně 2 minuty chůze od domu.

Nedaleká přírodní památka Modřanská rokle nabízí rozsáhlé možnosti pro procházky, běh i další volnočasové aktivity. Dobře dostupná je také vltavská cyklostezka spojující Modřany s centrem Prahy. Parkování je možné v bezprostředním okolí domu. Byt je v osobním vlastnictví, bez zástavních práv a jiných právních omezení.

Podlahová plocha jednotky: 62,35 m<sup>2</sup>

Komora na patře: 2,55 m<sup>2</sup>

Lodžie: 2,89 m<sup>2</sup>



## KONTAKTNÍ ÚDAJE:



### Petr Dvořák

Tel:

**+420 732 903 030**

Email:

**dvorak@realitydvorak.cz**



### Reality Dvořák s.r.o.

Tel:

Adresa:

**Náměstí Jiřího z Lobkovic**

**2234/5, 13000 Praha**

Web:

**www.realitydvorak.cz**

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| ID inzerátu ESO:      | 4415292     |
| Inzerát aktualizován: | 24.08.2026  |
| Inzerát vydán:        | 19.07.2026  |
| Budova je z:          | Panel       |
| Stav:                 | Velmi dobrý |
| Vlastnictví:          | Osobní      |
| Umístění:             | 6. podlaží  |

|                |       |
|----------------|-------|
| Obytná plocha: | 62 m2 |
| Lodžie:        | 3m2   |
| Užitná plocha: | 62 m2 |
| Plocha sklepa: | 3 m2  |