



## Byt 3+kk

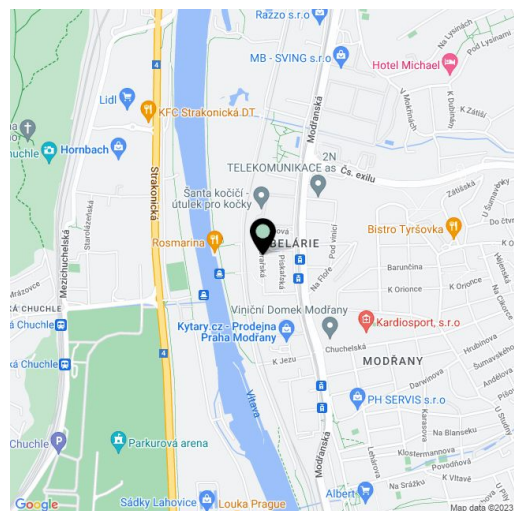
91.7 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Vorařská

14 400 000 Kč | 568 496 €



**Byt 3+kk**91.7 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Vorařská**14 400 000 Kč | 568 496 €**

Celková plocha	150 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha*	92 m <sup>2</sup>
Terasa	55 m <sup>2</sup>
Lodžie	4 m <sup>2</sup>
Parkování	Garážové stání
Garáž	Ano
Sklep	-
PENB	B
Referenční číslo	103150



\* Výměra jednotky dle občanského zákoníku.  
Plocha je tvořena součtem celé plochy jednotky a ohraničená obvodovými zdmi.

**Moderní apartmán s lodžii, terasou a předzahrádkou je situován v přízemí nízkoenergetické novostavby z roku 2022. Vyhledávaný rezidenční komplex Riviéra Modřany navržený renomovaným architektonickým ateliérem nabízí příjemné bydlení s výhledem na Vltavu a poblíž oblíbené cyklostezky.**

**Plně zařízený** byt sestává z obývacího pokoje s kuchyňským koutem a jídelnou, ze které se vstupuje na **terasu** a na soukromou **předzahrádku**, dále ložnice s en-suite koupelnou, 2. ložnice, koupelny, samostatné toalety, šatny, technické místnosti a chodby. Terasa s ochozem po celé délce apartmánu je přístupná ze všech obytných místností **francouzskými okny**. Součástí bytu je **1 parkovací stání** a **2 závěsná místa pro kola**, oboje umístěné v 1. podzemním podlaží.

Byt, společné prostory i veškeré zázemí budovy splňují současné vysoké nároky na použití kvalitních materiálů. Na **dřevěnou plovoucí podlahu** v obytných místnostech navazuje velkoformátová dlažba na chodbě, v koupelně a na WC. **Dřevěná okna** disponují integrovanou hliníkovou fólií proti rozbití a elektricky ovládanými **předokenními žaluziemi**, interiérové dveře i vstupní bezpečnostní dveře jsou české značky **Sapeli**. Centrální topení navržené s důrazem na maximální efektivitu je doplněné o vzduchotechnické jednotky (umístěné na střeše) zajišťující **nucené větrání** obytných místností. Všechny patra spojuje osobní **výtah**. Vnitřek budovy vyniká prostornou schodišťovou halou s prosklenou střešou, atrium je tak osvětleno denním světlem.

Budovu obklopuje travnatý pozemek s inteligentním závlahovým systémem, květná louka a dětské hřiště. **Nejrůznější sportovní aktivity** nabízí sousední volnočasový projekt Rosmarina (beach volejbal, fotbalgolf, minigolf a ping pong), nedaleké **golfové hřiště** či půjčovna loděk, kajaků a paddleboardů. O gastronomický zážitek se postará restaurace na parníku Rosmarina. Zastávka tramvaje je vzdálená cca 300 - 400 metrů, dopravu autem urychlují blízké nájezdy na Městský i Pražský okruh.

Podlahová plocha 91,7 m<sup>2</sup>, terasa 54,7 m<sup>2</sup>, lodžie 3,7 m<sup>2</sup>.





## Byt 3+kk

91.7 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Vorařská

14 400 000 Kč | 568 496 €



č.m.	místnost	m <sup>2</sup>
01	obývací pokoj	17,0
02	kuchyňský kout	11,3
03	pokoj	13,0
04	pokoj	16,4
05	koupelna + wc	3,3
06	wc	1,7
07	komora	3,9
08	koupelna	3,3
09	chodba	11,7
10	šatna	4,0
užitná plocha		85,6
podlahová plocha (dle nařízení vlády č. 366 / 2013)		92,3
11	terasa	53,6
12	lodžie	3,7