



## Rodinný dům 6+1

362 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Rozvodova

32 800 000 Kč | 1 298 753 €





## Rodinný dům 6+1

362 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Rozvodova

32 800 000 Kč | 1 298 753 €

Užitná plocha	362 m <sup>2</sup>
Pozemek	640 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	174 m <sup>2</sup>
Zahrada	466 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	270 m <sup>2</sup>
Terasa	52 m <sup>2</sup>
Parkování	Uzamykatelná garáž pro dva vozy
Garáž	40 m <sup>2</sup>
Sklep	Ano
PENB	B
Referenční číslo	103512

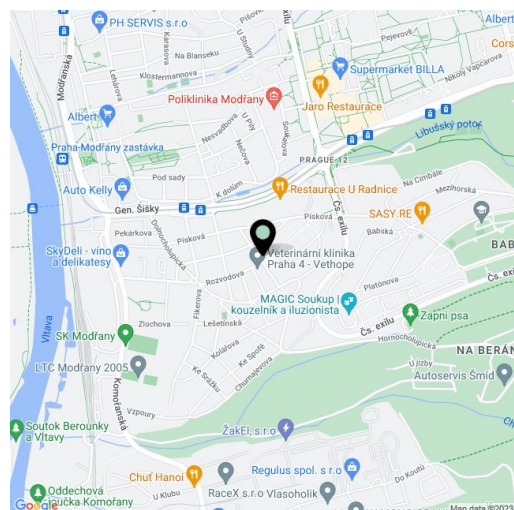
**Nabídka rodinného domu ve fázi před stavebním dokončením s možností finalizace do 3 měsíců. Výborné místo leží v klidné ulici lemované zelení ve vilové čtvrti v Modřanech, jen pár minut chůze od tramvajové zastávky, Sofijského náměstí i lesoparku Modřanská rokle a v krátké dojezdové vzdálenosti od mezinárodních škol.**

Přízemí se skládá z obývacího pokoje s možností vstupu na **terasu** a do **zahrady**, samostatné kuchyně s jídelnou a přístupem na **terasu**, dále haly, toalety, **šatny**, spíže a předsině. V patře je velkoryse navržena hlavní ložnice se **šatnou**, další 2 ložnice (větší je možné ještě rozdělit na 2 pokoje), pracovna, **2 koupelny**, samostatná toaleta a chodba s úložným prostorem. Suterén obsahuje technické zázemí (s přípojkou na pračku a sušičku), skladovací prostory, toaletu a **místnost s vlastním vstupem**, kterou lze využít jako kancelář, dílnu nebo wellness (je zde **příprava pro saunu**).

Celková rekonstrukce a přístavba původního domu proběhla pomocí monolitických konstrukcí a zdiva Porotherm, stavba je již napojena na inženýrské sítě (voda, elektřina, kanalizace, plyn), vnitřní rozvody jsou také hotové. Okna značky **Izoglass** jsou **hliníková s izolačními trojskly**, oboje vchodové dveře mají bezpečnostní vrstvená skla, tříbodové zámky a panty proti vysazení. V celém domě je **tepl vodní podlahové vytápění** s možností samostatné regulace v jednotlivých místnostech, v každém pokoji je příprava na TV připojenou k internetu a datová zásuvka, ve všech patrech je zesilovač pro rychlý internet. Vybavení zahrnuje plynový kotel, shoz prádla, **přípravu na tepelné čerpadlo, fotovoltaiku** (možnost čerpat dotace), dobíjecí stanice elektromobilů, na venkovní žaluzie, videotelefon, klimatizační jednotky i kamerový a zabezpečovací systém. K bezproblémovému parkování bude sloužit **dvojaráž**.

Dům se nachází v **klidné zelené čtvrti**, blízká tramvajová zastávka umožňuje výborné spojení s centrem města. Nedaleko je železniční zastávka a v plánu je také stanice metra linky D, při cestách autem je výhodou rychlé napojení na Pražský i Městský okruh. V pěším dosahu je mateřská a základní škola, v okolí fungují také **prestižní školy**: Rakouské gymnázium, Nový PORG nebo Prague British International School. Lokalitu ještě zpřiměňuje rozlehlý **přírodní park Modřanská rokle a cyklostezka podél Vltavy**.

Užitná plocha 361,54 m<sup>2</sup> (z toho interiér 269,53 m<sup>2</sup>, garáž 39,89 m<sup>2</sup>, terasy 29,26 m<sup>2</sup> a 22,86 m<sup>2</sup>), zastavěná plocha 174 m<sup>2</sup>, zahrada 466 m<sup>2</sup>, pozemek



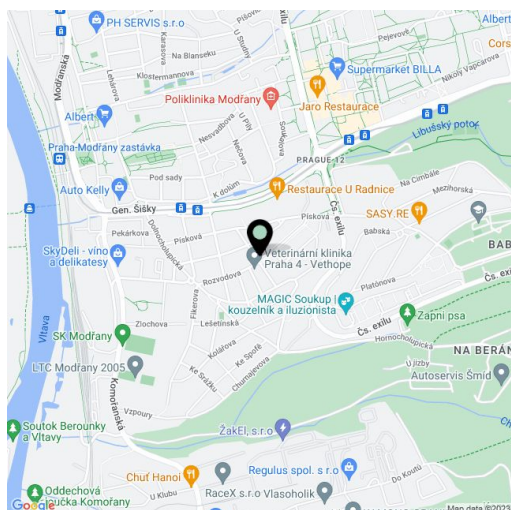


# Rodinný dům 6+1

362 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Rozvodova

32 800 000 Kč | 1 298 753 €

Užitná plocha	362 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>
Pozemek	640 m <sup>2</sup>	
Zastavěná plocha	174 m <sup>2</sup>	
Zahrada	466 m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha	270 m <sup>2</sup>	
Terasa	52 m <sup>2</sup>	
Parkování	Uzamykatelná garáž pro dva vozy	
Garáž	40 m <sup>2</sup>	
Sklep	Ano	
PENB	B	
Referenční číslo	103512	

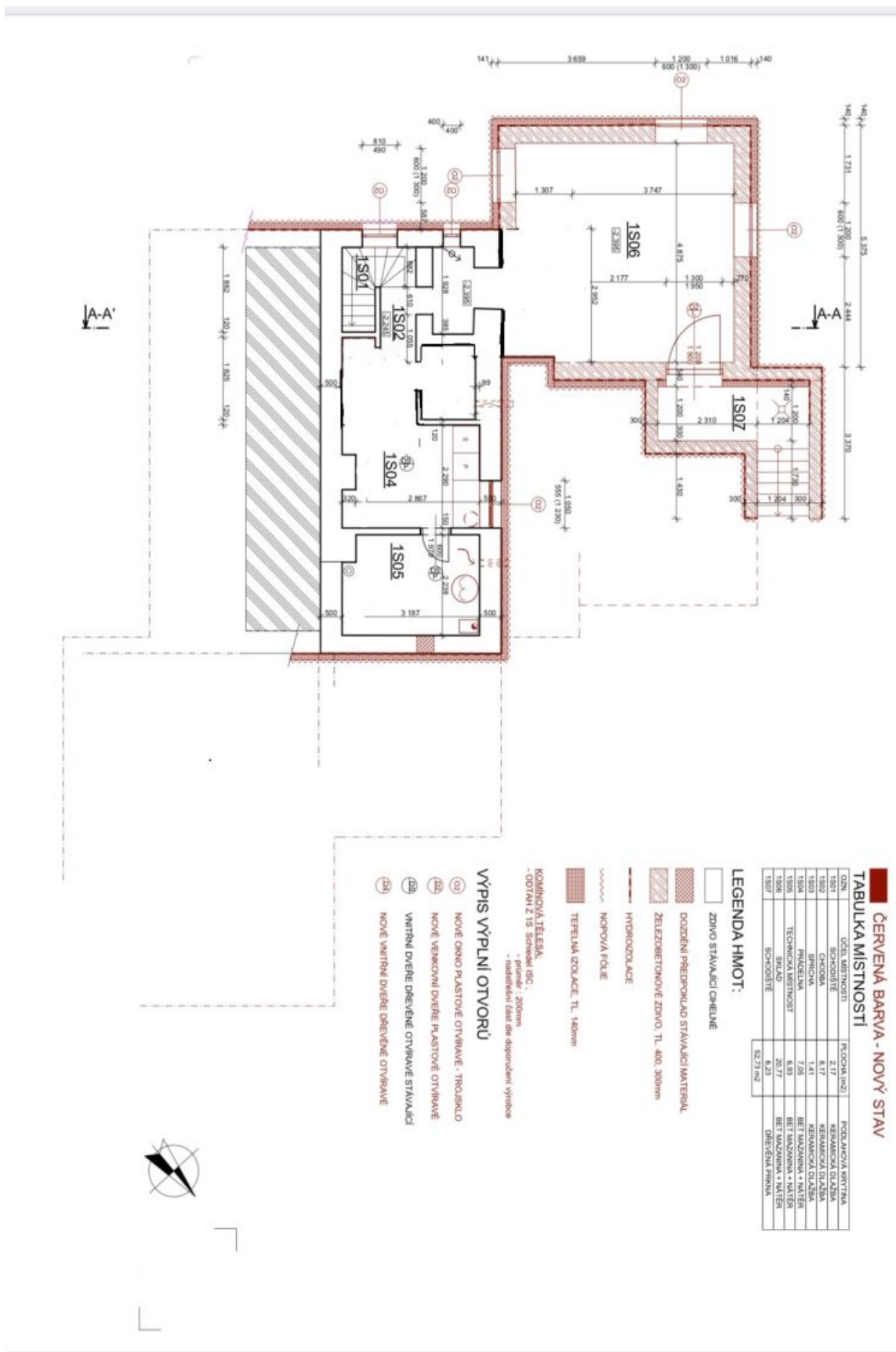




# Rodinný dům 6+1

362 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Rozvodova

32 800 000 Kč | 1 298 753 €

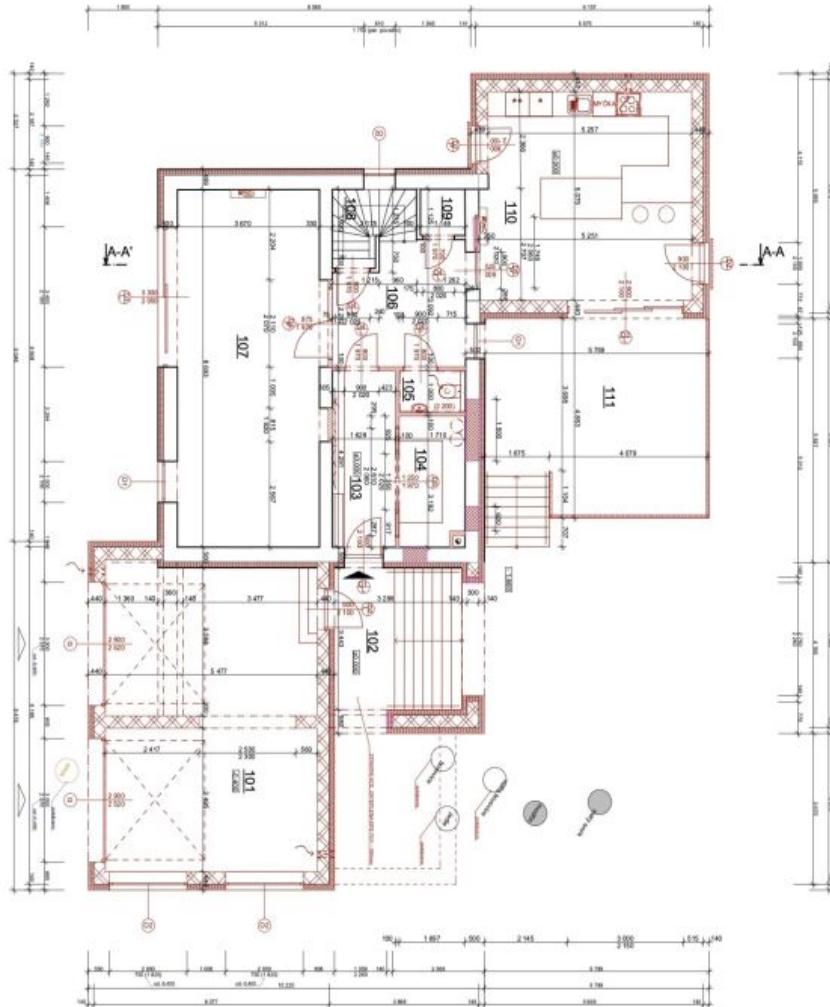




# Rodinný dům 6+1

362 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Rozvodova

32 800 000 Kč | 1 298 753 €



**ČERVENÁ BARVA - NOVÝ STAV**

**TABULKA MĚŘENÍ**

ČÍSLO	POJEM	ROZSAH	ROZSAH
101	OBYTNÍ	20,38	100,00
102	OBYTNÍ	11,30	100,00
103	OBYTNÍ	11,30	100,00
104	OBYTNÍ	11,30	100,00
105	OBYTNÍ	11,30	100,00
106	OBYTNÍ	11,30	100,00
107	OBYTNÍ	11,30	100,00
108	OBYTNÍ	11,30	100,00
109	OBYTNÍ	11,30	100,00
110	OBYTNÍ	11,30	100,00
111	OBYTNÍ	11,30	100,00
CELKOVÁ PLOCHA		126,76	100,00

**LEGENDA HMOT:**

- ZEMNÍ STŘEŠNÍ ČERVENÉ POPLI, P.V. VODOSKUPNÉ
- KROVNÍ PRÁKOVANÉ STŘEŠNÍ KAMENÍ
- ZEMNÍ Z. BLOKOVÝ POPLI 200x200x300, Tl. 300mm
- ZEMNÍ Z. PŘÍKROVNÍ STŘEŠNÍ 14 POK. Tl. 140mm
- ZEMNÍ Z. PŘÍKROVNÍ STŘEŠNÍ, Tl. 100mm
- SPOK, Tl. 100mm
- TERÉNNÍ DOPLÁK, Tl. 140mm

KOBYLKA TEL. SEK. - OČENÍ Z 19. STAVBY, 1928  
 - KROVNÍ PRÁKOVANÉ STŘEŠNÍ  
 - KROVNÍ PRÁKOVANÉ STŘEŠNÍ

**VÝPIS VÝPLNÍ OTVORŮ**

- ⊙ OKNO PLASTOVÉ REVNÉ, TROJSKLO
- ⊙ OKNO PLASTOVÉ OTVÁRACÍ - TROJSKLO
- ⊙ VÝKONNÁ DVĚŘE PLASTOVÉ OTVÁRACÍ - H.A.M.M.UTRUP
- ⊙ VÝKONNÁ DVĚŘE PLASTOVÉ OTVÁRACÍ
- ⊙ VÝKONNÁ DVĚŘE PLASTOVÉ H.A.M.M.UTRUP
- ⊙ VÝKONNÁ DVĚŘE OCEKOVANÉ
- ⊙ VÝKONNÁ DVĚŘE OCEKOVANÉ
- ⊙ VÝKONNÁ DVĚŘE OCEKOVANÉ







# Rodinný dům 6+1

362 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Rozvodova

32 800 000 Kč | 1 298 753 €

