



## Byt 2+kk

80.3 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Československého exilu

15 000 000 Kč | 596 777 €



**Byt 2+kk**80.3 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Československého exilu**15 000 000 Kč | 596 777 €**

Celková plocha	101 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha*	80 m <sup>2</sup>
Terasa	21 m <sup>2</sup>
Parkování	Venkovní parkovací stání
Garáž	Ano
Sklep	-
PENB	B
Referenční číslo	103902

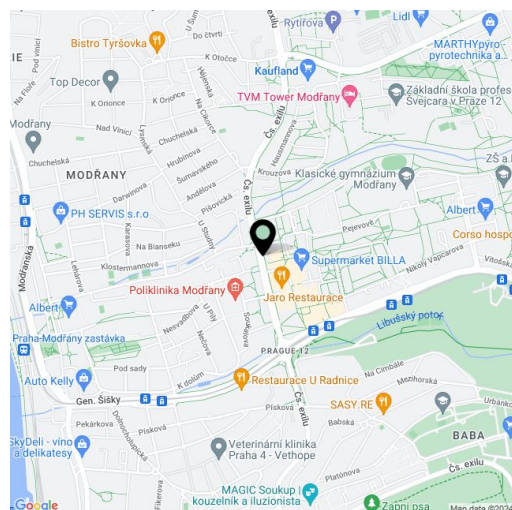
**Stylový industriální loft s terasou a výhledem do dalekého okolí je umístěn v 10. podlaží rezidenčního projektu Vanguard Prague vytvořeného ve výškové budově bývalé továrny. Rezidence se širokou nabídkou služeb pro své obyvatele tvoří dominantu dolní části Modřan, nachází se jen pár kroků od golfového areálu v Hodkovičkách a oblíbené cyklostezky podél Vltavy.**

Plochu jednotky tvoří hlavní obytná místnost se vstupem na **terasu**, prostor s přípravou na kuchyni, koupelna (s walk-in sprchovým koutem a WC), komora a zádveří. Z obytného prostoru vede schodiště na **dvojúrovňové spací patro** s příčkou oddělující budoucí šatnu.

Koupelnu a zábradlí v industriálním stylu navrhla **architektka Ivanka Kowalski**. Podlahy s podlahovým vytápěním jsou **dubové** v bílém laku, na stěnách je **přiznaný beton** a omítka s dekorem **kamenů**. Elektro prvky i vodovodní baterie jsou v **tmavé barvě**. Ústřední vytápění a ohřev vody řeší výměník, v bytě je **rekuperační jednotka**, rozvod vzduchotechniky a smart home systém **Loxone**. Původně průmyslová budova přeměněná v nedávné době na originální rezidenční bydlení dle návrhu **Ing. arch. Petra Drexlera** ve standardu nabízí zvukově izolační zdvojené příčky mezi jednotkami, bezpečnostní protipožární vstupní dveře, **videotelefon**, velkoplošná okna s přípravou na **exteriérové žaluzie**, přípravu na klimatizaci a rekuperační jednotku. Obyvatelům je k dispozici **vstupní lobby s recepcí a službou concierge, wellness/spa zóna, prosklený bazén, fitness a kardio, zasedací místnost, prádelna i komunitní prostor na společné střešní terase se saunou a grilovacím místem**. Kupní cena zahrnuje **venkovní parkovací stání**. Možnost dokoupení vnitřního parkovacího stání.

Oblast přeměňující se postupně na moderní rezidenční čtvrť s **upravenou zelení** a veškerou infrastrukturou se nachází v pohodlné vzdálenosti od centra, kam se dá dojet přímou cestou autem, tramvají, vlakem nebo na kole po **bezpečné cyklostezce** vedoucí převážně po nábřeží mimo ulice a silnice. Pár minut jízdy jsou vzdáleny supermarkety a další obchody, přímo u domu funguje autosalon a čerpací stanice, v pěším dosahu i privátní zdravotnické centrum, kavárna a několik sportovních areálů včetně **devítijamkového golfového hřiště**.

Podlahová plocha 56,3 m<sup>2</sup> (+ spací patro 24 m<sup>2</sup>), balkon 20,9 m<sup>2</sup>.

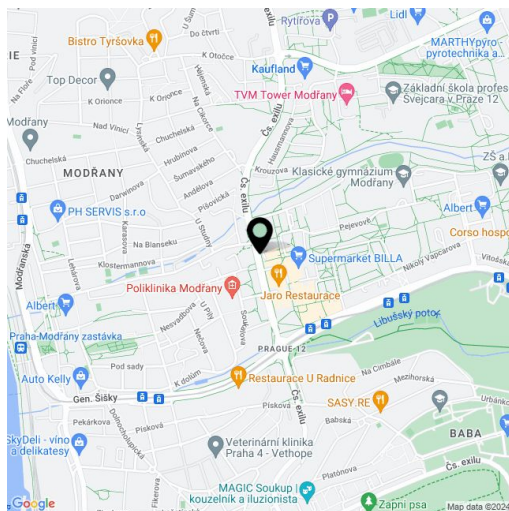


\* Výměra jednotky dle občanského zákoníku.

Plocha je tvořena součtem celé plochy jednotky a ohraničená obvodovými zdmi.

**Byt 2+kk**80.3 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Československého exilu**15 000 000 Kč | 596 777 €**

Celková plocha	101 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha*	80 m <sup>2</sup>
Terasa	21 m <sup>2</sup>
Parkování	Venkovní parkovací stání
Garáž	Ano
Sklep	-
PENB	B
Referenční číslo	103902



\* Výměra jednotky dle občanského zákoníku.

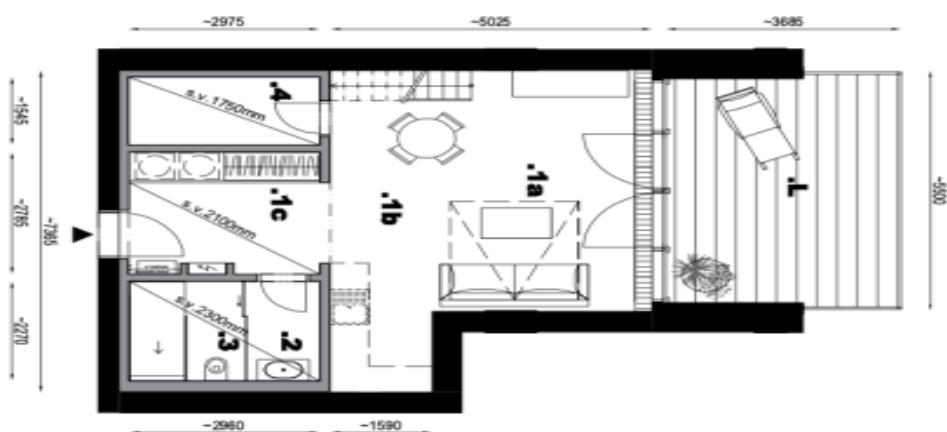
Plocha je tvořena součtem celé plochy jednotky a ohraničená obvodovými zdmi.



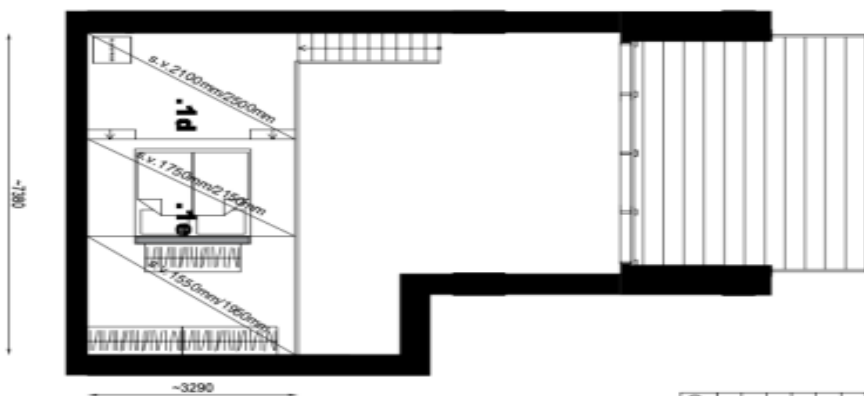
# Byt 2+kk

80.3 m<sup>2</sup>, Praha 4, Modřany, Československého exilu

15 000 000 Kč | 596 777 €



ÚROVEŇ PODLAŽÍ



ÚROVEŇ GALERIE

Tabulka místností		
Číslo	Název místnosti	Podlaží
		Plocha [m <sup>2</sup> ]
.1a	Obývací pokoj	30,8
.1b	Kuchyň	8,8
.1c	Průchod	4,1
.1d	Galerie	15,5
.1e	Úložný prostor	2,5
2	Kompenza (umývárna)	4,1
3	Koupelna (wc+sprchový kout)	4,8
4	Úložný prostor	19,4
L	Balkón/Lodžie	94,2
Celkový součet:		94,2

