



Kancelářské prostory

Praha 4, Modřany, Československého exilu

7 990 000 Kč | 315 935 €





Plocha k dispozici	51 m ²
Vlastní spotřeba nájemce	—
Parkování	Možnost dokoupení garážového stání
Poplatky za parkování	—
Poměr parkovacích míst	—
Certifikace	—
PENB	B
Referenční číslo	105544

Industriální loft s variabilní využitím, privátním vchodem a zahradou se nachází v 1. podlaží unikátního projektu Vanguard Prague. Loft s orientací na jih může být využit jako obchodní či kancelářský prostor nebo byt.

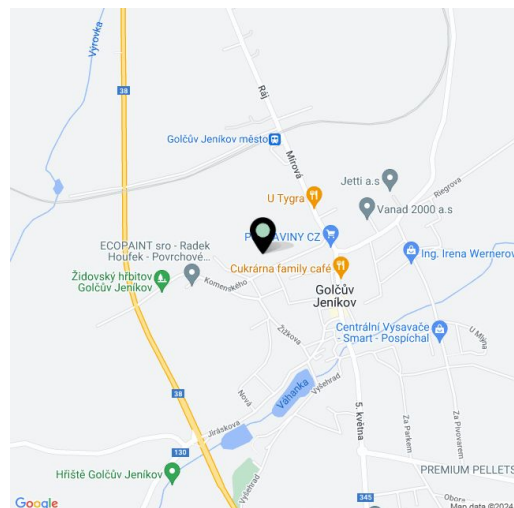
Prostor s výškou stropu až 372 cm a s možností rozšíření až 400 cm je otevřená **shell & core** plocha. Poskytuje tak příležitost dokončení podle **vkusu** a potřeb kupujícího nejen finálních povrchů, ale také dispozic. Výška stropu umožňuje pohodlnou výstavbu **patrové galerie** a možnost **navýšení** celkové užité plochy o **dalších 25 m²**. Po dokončení loftu bude zkolaudováno jako byt. Kupující má možnost využít předkupní právo na garážové stání za cenu 399 000 Kč.

Původně průmyslová budova dostává moderní podobu pro rezidenční bydlení pod vedením **Ing. arch. Petra Drexlera**. Dokončení stavby ve vysokém standardu zahrnuje prosklenou fasádu, bezpečnostní protipožární vstupní dveře a videotelefony, prosklené příčky s požární odolností, zděné, akusticky zdvojené příčky mezi jednotkami, přípravu na exteriérové žaluzie, klimatizaci a rekuperační jednotku. K dispozici je vstupní lobby s recepcí a službou **concierge**, **bazén** v podobě akvária, **wellness/spa zónu**, **fitness** a kardiio, zasedací místnost nebo prádelnu.

Místo je nedaleko **golfového areálu v Hodkovičkách** a oblíbené fitness stezky podél řeky, v pohodlném dosahu všeho potřebného. Celá oblast procházející v posledních letech zásadní přeměnou z průmyslového předměstí na **moderní čtvrť s upravenou zelení** a veškerou infrastrukturou se nachází nedaleko centra. To je dostupné autem přímou cestou po nábřeží, která mimo špičku zabere okolo **10 minut**. Pohodlná je však i cesta tramvají nebo na kole po příjemné **cyklostezce vedoucí mimo silnice**. Jen pár minut trvá cesta k **mateřské a základní škole**, Rakouskému gymnáziu, Klasickému gymnáziu Modřany, **Prague British International School**, supermarketům a dalším obchodům. Přímo u domu je autosalon a čerpací stanice, v pěším dosahu privátní zdravotnické centrum, **kavárna** a zejména **mnoho sportovišť** včetně devítijamkového golfového hřiště.

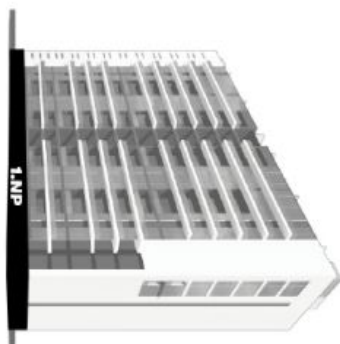
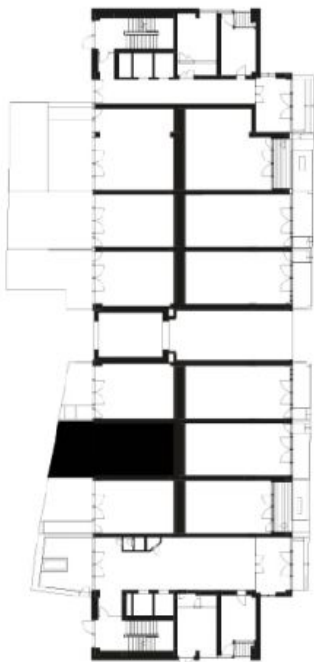
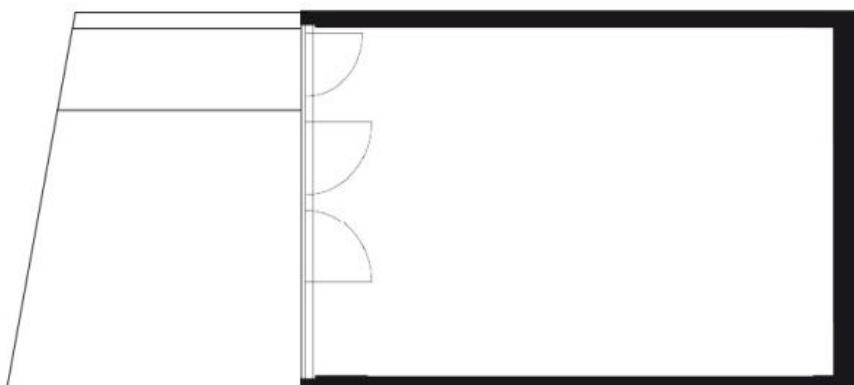
Podlahová plocha 50,6 m², privátní zahrada 24,5 m².

Prodej formou postoupení smlouvy budoucí.



**Loft 102 - Shell&Core**
1.NP

Světla výška jednotky - mezi žebro	4,12 m
Světla výška jednotky - pod žebro	3,72 m
Podlahová plocha	50,6 m ²
Předzahrádka	24,5 m ²
Celková plocha	75,1 m ²
Orientace	J

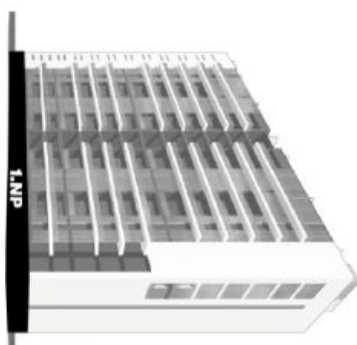
Pozice v rámci budovy**Pozice v rámci podlaží****Stav při předání: Shell&Core**

Loft 102 - CUBE
1.NP

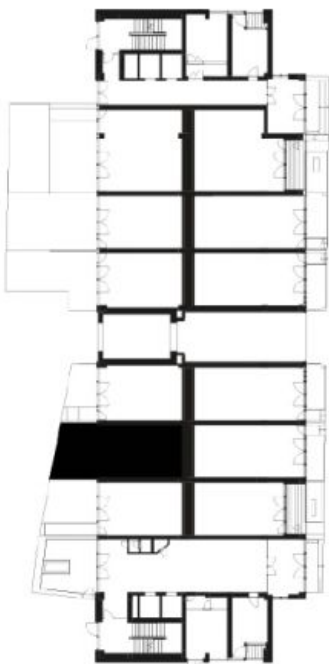
Světla výška jednotky – mezi žebro
Světla výška jednotky – pod žebro
Podlahová plocha
Privátní zahrada
Orientace

4,12 m
3,72 m
50 m²
24,49 m²
J

Pozice v rámci budovy



Pozice v rámci podlaží



Stav při předání: FIT OUT

