



🏠 395 m<sup>2</sup> 📄 Nad Rážákem, Praha 12 - Modřany 📦 Prodáno



S TOUTO NEMOVITOSTÍ VÁM POMŮŽE

**Ing. Lenka Munter**

SENIOR SALES SPECIALIST

lenka.munter@luxent.cz

+420 773 769 769

Číslo zakázky	<b>N5579</b>	Cena	<b>Prodáno</b>
Adresa	<b>Nad Rážákem, Praha 12 - Modřany</b>	Druh	<b>Domy</b>
Kategorie	<b>Rodinný</b>	Užitná plocha	<b>395 m<sup>2</sup></b>
Počet pokojů	<b>5 a více pokojů</b>	Stav nabídky	<b>Prodáno</b>
Plocha pozemku	<b>755 m<sup>2</sup></b>	Zastavěná plocha	<b>242 m<sup>2</sup></b>
Obytná plocha	<b>368 m<sup>2</sup></b>	Plocha zahrady	<b>513 m<sup>2</sup></b>
Energetická náročnost budovy	<b>G - Mimořádně nevhodná</b>	Počet pater	<b>2</b>
Počet podzemních podlaží	<b>1</b>	Zařízení	<b>Částečně</b>
Parkování	<b>2</b>	Garáž	<b>Ano</b>
Balkon	<b>16 m<sup>2</sup></b>	Terasa	<b>41 m<sup>2</sup></b>
Sklep	<b>Ano</b>		

## O nemovitosti

Nabízíme k prodeji prvorepublikovou čtyřpodlažní vilu postavenou v r. 1922. V roce 2001 prošla kompletní rekonstrukcí pod taktovkou architekta a znalce prvorepublikové architektury Davida Vávry. S humorem sobě vlastním nazval tuto jedinečnou architekturu 'rustikální kubismus', nebo ještě lépe 'baráčnicko-jurkovičovské dřevěné art deco'. Dominantní kubizující fasáda přízemí je doplněna dřevěným štítem s pavlačí, které nesou prvky lidové architektury. Jeho přístavba jídelny z roku 2001 respektuje styl a materiál původní stavby, působí tak, jako by byla součástí prvotního architektonického záměru. Při rekonstrukci byly důsledně zachovány všechny cenné architektonické a interiérové prvky, použity byly špičkové a nadstandardní materiály. Tato mimořádná rekonstrukce byla často publikována v odborných časopisech a televizních pořadech o bydlení.

Vila 9+1 o velikosti užitné plochy 395 m<sup>2</sup> je umístěna na rohovém pozemku v Čechově čtvrti, která je součástí Modřan, Praha 4. Dům je koncipován tak, aby sloužil jako velmi pohodlné a kvalitní rodinné sídlo pro náročné klienty. Do domu se vchází ze zádveří, které navazuje na krytý stylový dřevěný parkovací přístřešek pro dva vozy, ze kterého je přístup do hlavní obytné části a do suterénu. V suterénu je umístěna prádelna, kotelna a dílna/sklad.

Celé přízemí slouží jako hlavní obytná společenská část s krbovými kachlovými kamny vybavenými troubou na pečení. Ta je volně propojená s otevřenou kuchyní a kuchyňským ostrůvkem vybavenou vestavěnými značkovými spotřebiči Siemens a Liebherr. Přilehlá prostorná jídelna v prosklené přístavbě disponuje panoramatickým výhledem, vchodem na terasu a do zahrady v zadní části domu. Dále je zde pracovna oddělitelná posuvnými dveřmi a koupelna s toaletou. Venkovní terasa je zhotovená z tropického dřeva a je na ní umístěna vířivka pro čtyři osoby.

Ve druhém patře jsou tři pokoje, dvě koupelny a dvě šatny, v klimatizovaném podkroví jsou umístěny tři další pokoje.

Vilu zasazenou do zeleně klidné rezidenční čtvrti obklopuje pěstěná a perfektně udržovaná zahrada o velikosti 513 m<sup>2</sup> s kamennými chodníky a dřevěnými zahradními doplňky. Součástí zahrady v čelní části domu je cihlo-kamenné ozdobné jezírko s rybami, pohodlné sezení z teakového dřeva a gril. V zadní části, která navazuje na venkovní terasu, je kamenný stůl a v rohu umístěný stylový zahradní domek. Okolo celého pozemku směrem do ulice byla dle návrhu architekta nově postavena replika původního oplocení z bílých lícových cihel a dřevěných polí.

Občanská vybavenost v okolí: obchody, restaurace, školy a školky, kino, pošta, poliklinika a veterinární klinika. MHD 3 minuty chůze od domu s přímým spojením do centra několika linkami. Blízkost golfového klubu v Hodkovičkách a tenisového centra Braník. V okolí se nachází les a přírodní památka Modřanská rokle, stezky pro pěší a cyklisty podél Vltavy.