



🏠 554 m<sup>2</sup> 📄 Na hřebenech II, Praha 4 🏠 Prodáno



S TOUTO NEMOVITOSTÍ VÁM POMŮŽE

**Ing. Lenka Munter**

SENIOR SALES SPECIALIST

lenka.munter@luxent.cz

+420 773 769 769

Číslo zakázky	<b>N5246</b>	Cena	<b>Prodáno</b>
Adresa	<b>Na hřebenech II, Praha 4</b>	Druh	<b>Domy</b>
Kategorie	<b>Rodinný</b>	Užitná plocha	<b>554 m<sup>2</sup></b>
Počet pokojů	<b>5 a více pokojů</b>	Stav nabídky	<b>Prodáno</b>
Plocha pozemku	<b>1 770 m<sup>2</sup></b>	Zastavěná plocha	<b>300 m<sup>2</sup></b>
Obytná plocha	<b>388 m<sup>2</sup></b>	Plocha zahrady	<b>1 470 m<sup>2</sup></b>
Počet pater	<b>2</b>	Počet podzemních podlaží	<b>1</b>
Zařízení	<b>Částečně</b>	Parkování	<b>2</b>
Balkon	<b>Ano</b>	Lodžie	<b>Ano</b>
Terasa	<b>Ano</b>	Sklep	<b>Ano</b>
Rok výstavby	<b>1929</b>		

## O nemovitosti

Nabízíme k prodeji vilu navrženou ve stylu puristického funkcionalismu postavenou v letech 1929-1930. Nemovitost se nachází v rezidenční čtvrti na Praze 4 na rozhraní Kavčích hor a Podolí, s výhledem do Podolí, na řeku a na protější svahy s úchvatným panoramatem Pražského hradu.

Obytná plocha má celkovou výměru 388 m<sup>2</sup> ve čtyřech podlažích: v nejnižším patře domu poslouží majitelům wellness prostory s vestavěným bazénem 10x3 m a vodním chrličem (64,9 m<sup>2</sup>), finskou saunou (4,6 m<sup>2</sup>) a relaxačním zázemím, klimatizovanou vinotékou (6 m<sup>2</sup>), a také technickým zázemím s prádelnou (16,7 m<sup>2</sup>). První nadzemní patro je koncipováno jako společenské obytné s hlavním vchodem do domu. Přes zádveří s šatnou (3,4 m<sup>2</sup>) a centrální chodbu s toaletou a schodištěm se za velkoplošnými dveřmi otevírají prostory obývacího pokoje s krbem (38 m<sup>2</sup>), a jídelnou s kuchyní (42,4 m<sup>2</sup>) a spíží. Z jídelního pokoje je vchod na terasu (12,7 m<sup>2</sup>). Druhé nadzemní ložnicové patro je rozděleno na dvě části: hlavní ložnici (17,5 m<sup>2</sup>) s šatnou (6,1 m<sup>2</sup>) a koupelnou (13,6 m<sup>2</sup>), a další dvě ložnice (21,3 a 17,5 m<sup>2</sup>) které mají k dispozici společnou koupelnu (5,5 m<sup>2</sup>). Pro dvě z ložnic je východ na venkovní terasu (23,5 m<sup>2</sup>). Ve třetím nadzemním patře je atelier (15,9 m<sup>2</sup>) s koupelnou (5,9 m<sup>2</sup>) a největší terasou (87,4 m<sup>2</sup>) s panoramatickými výhledy do okolí na Pražský hrad, Vyšehrad a celé Podolí.

Vzrostlá zahrada o celkové ploše 1.066 m<sup>2</sup> navržená významným českým architektem je zrekonstruována podle jeho původních plánů a vizí.

Podél hlavního vstupu po pravé straně umístil garáž a technické zázemí přiléhající k oplocení, směrem do dolní části zahrady končí hospodářským dvorem. Po levé straně vchodu okolo parteru s bazénkem a fontánou vede pěšina na terasu s kamenným stolem umístěným v části zahrady zvané divoká, ze které se vchází na trávníkové hřiště lemované v zadní části nášlapnými kameny. Ty vytvářejí cestičku vedoucí k aleji a ovocné zahradě. Prostor pod balkonem je využit jako novodobá sala terrena s výhledem na trávníkové hřiště a kamenné terásky. Další prostornější dvojgaráž je umístěna v opačném rohu, ukryta za vzrostlými stromy. V zahradě jsou vysázeny cenné dřeviny, za zmínku stojí jasan americký, liliovník tulipánokvětý, smrky, borovice, cypřiše.

Funkcionalistická vila a zahrada prošly v posledních čtyřech letech velmi náročnou a citlivou rekonstrukcí vycházející z dobových návrhů a fotografií pod dohledem památkového ústavu. Při rekonstrukci byly použity nejmodernější technologie a nejkvalitnější materiály včetně exotických dřev a kamene, vše uvedeno v technické specifikaci.

Podolí je velmi prestižní lokalitou. Čtvrť posazená v zeleni s krásnými výhledy, výborná dopravní dostupnost do centra Prahy i napojení na dopravní tepny vedoucí do všech koutů České republiky a přitom v dosahu veškeré infrastruktury, zaručuje vysoce kvalitní bydlení.

Třída energetické náročnosti G je uvedena pouze dočasně z důvodu plnění zákonných požadavků, průkaz je zadán k vypracování.