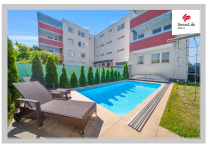
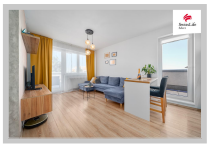
Realitní makléř senior: **Bc. Sarah Roubíčková**
Tel: **+420 604 421 614**
Email: **sarah.roubickova@swisslife-select.cz**









Prodej bytu 3+kk 73 m2 Federova, Praha

Výtah: Ne	Garáž: Ne	Číslo zakázky: 25492

Celková cena:	**11 900 000 Kč**
Adresa:	**Federova, Praha**
Datum aktualizace:	**20.11.2026**
Druh objektu:	**Cihlová**
Stav objektu:	**Velmi dobrý**
Zástavba:	**Obytná**
Vlastnictví:	**Osobní**
Zařízeno:	
Počet podlaží celkem:	**4**
Číslo podlaží:	**1**

POPIS NEMOVITOSTI

Nabízíme moderní byt 3+kk v pražských Kyjích, který spolu s vlastní zahradou nabízí přibližně 266 m² vnitřního a venkovního prostoru. Samotný byt má podahovou plochu 73,2 m² a zahrada dalších 193 m². K nemovitosti navíc patří prostorná terasa před vstupem, zastřešený bazén, pergola a vlastní parkovací stání.

Nemovitost se nachází v klidné, neprůjezdné rezidenční lokalitě s výbornou dopravní dostupností. Stanice metra B Rajská zahrada i vlaková zastávka Rajská zahrada jsou vzdálené přibližně 12 minut chůze. Vlakem se do centra Prahy dostanete zhruba za 10 minut a autobusová zastávka je pouhé 4 minuty pěšky.

Ranní káva na terase, letní odpoledne u bazénu a večer pod pergolou. Přesně tenhle typ bydlení tady získává úplně jiný rozměr než u běžného městského bytu.

Interiér je řešený prakticky, působí moderně, svěže a příjemně a je ve velmi dobrém stavu. Byt je připravený k pohodlnému bydlení bez nutnosti zásadních investic.

Dispozice poskytuje příjemné zázemí pro pár, rodinu nebo každého, kdo hledá komfortní městské bydlení s vlastním soukromím venku. Oceníte také dostatek úložného prostoru díky vestavěným skříním.

Hlavním benefitem celé nemovitosti je bezpochyby 193 m² vlastní zahrady. Právě ta dává bytu úplně jiný charakter. Nabízí dostatek prostoru pro relaxaci, grilování, posezení s přáteli, rodinné chvíle i letní odpočinek.

Na zahradě najdete zastřešený bazén, pergolu a dostatek místa pro každodenní využití. K bytu navíc patří také prostorná terasa před vstupem, která nabízí další příjemné venkovní zázemí.

Zajímavým bonusem je možnost dalšího rozšíření obytného prostoru. SVJ umožňuje vlastníkům bytů s terasou její úpravu na zimní zahradu. Nabízí se tak možnost vytvořit další příjemný prostor využitelný například jako jídelna, odpočinková zóna nebo místo pro posezení s rodinou a opticky i funkčně tak propojit interiér s venkovním prostorem.

Pro lepší představu najdete mezi fotografiemi také vizualizaci, jak by taková zimní zahrada mohla vypadat.

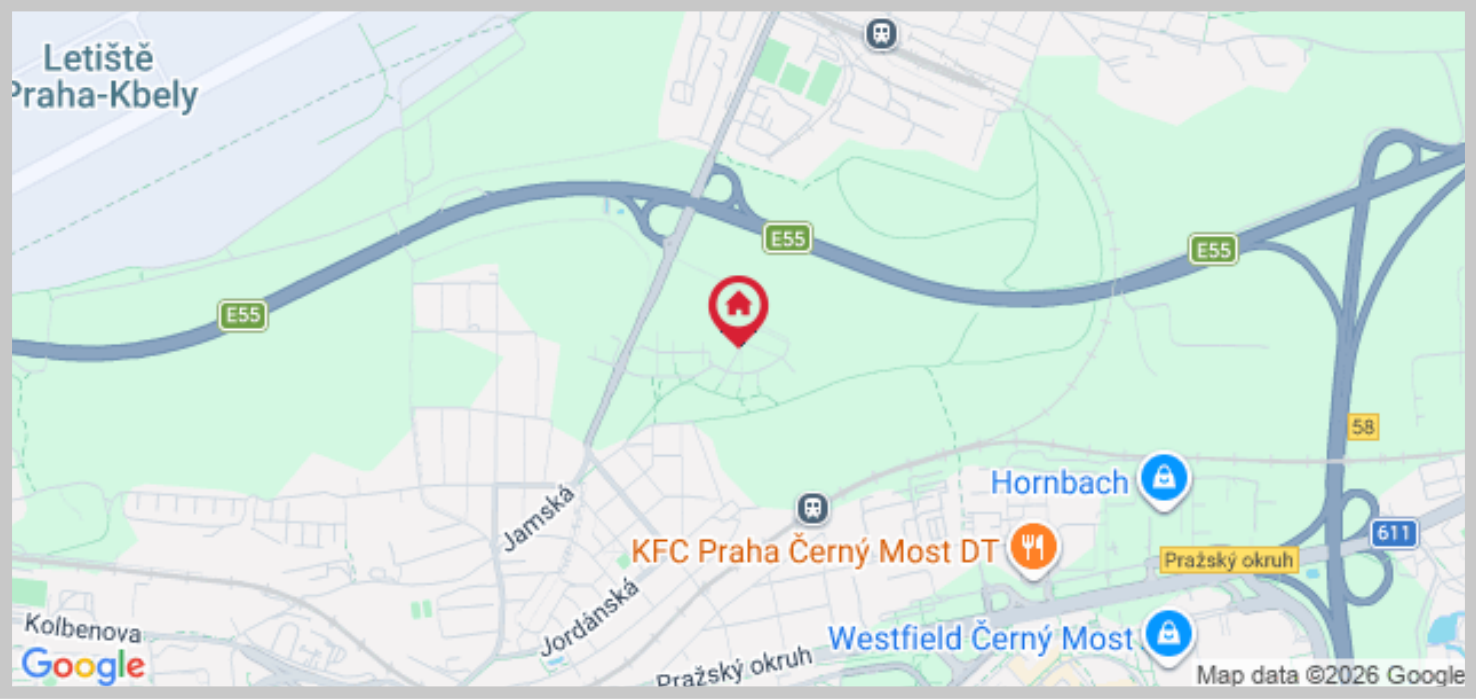
K bytu patří také vlastní parkovací stání, které výrazně zvyšuje komfort každodenního bydlení a v pražských poměrech rozhodně není samozřejmostí.
Praha-Kyje nabízí příjemnou kombinaci klidnějšího prostředí, zeleně a dobré dostupnosti. Lokalita je vhodná pro ty, kteří chtějí zůstat v Praze, ale zároveň ocení místo, kde se dá po práci vydechnout, projít se nebo trávit čas aktivně venku.

V okolí najdete běžnou občanskou vybavenost, obchody, služby, restaurace, školy i školky. Dobré dopravní spojení MHD i autem usnadňuje každodenní fungování, ať už míříte do centra Prahy, za prací nebo za volným časem.

73 m² vlastního bydlení, 193 m² zahrady, terasa, bazén, pergola a vlastní parkovací stání. Kombinace, která v Praze nabízí výrazně víc než běžný byt 3+kk.

Pokud hledáte domov, který propojuje pohodlí městského bydlení s vlastním venkovním zázemím, ráda vás provedu osobně.

UMÍSTĚNÍ OBJEKTU



PODROBNOSTI

Druh objektu:	**Cihlová**	Garáž:	**Ne**
Stav objektu:	**Velmi dobrý**	Zdroj vody:	**Dálkový vodovod**
Zástavba:	**Obytná**	Rozvod topení:	**Ústřední dálkové**
Vlastnictví:	**Osobní**	Rozvod plynu:	**Plynovod**
Počet podlaží celkem:	**4**	Typ odpadu:	**Veřejná kanalizace**
Číslo podlaží:	**1**	Elektřina:	**230V, 380V**
Balkón:	**Ne**	Doprava:	**Silnice, MHD, Autobus**
Parkování:	**Ano**	Plocha užitná:	**73 m^2**
Lodžie:	**Ne**	Rok výstavby:	**2019**
Terasa:	**Ano**	Třída energetické náročnosti budovy:	**B - velmi úsporná**
Sklep:	**Ne**		