



House Five-bedroom (6+1)

€ 1 233 689 | CZK 31 200 000

362 m², Praha 4, Modřany, Rozvodova





House Five-bedroom (6+1)

€ 1 233 689 | CZK 31 200 000

362 m², Praha 4, Modřany, Rozvodova

Total area	362 m ²
Plot	640 m ²
Foot print	174 m ²
Garden	466 m ²
Floor area	270 m ²
Terrace	52 m ²
Parking	Lockable garage for two cars
Garage	40 m ²
Cellar	Yes
PENB	B
Reference number	103512

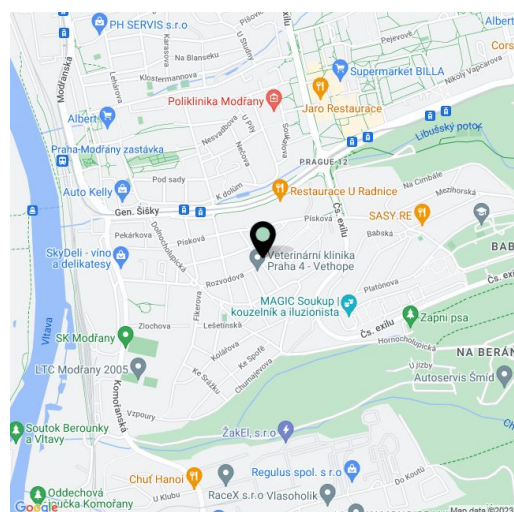
This family house currently in a phase prior to completion with the possibility of finalization within 3 months is located on a quiet street lined with greenery in a residential part of Modřany, just a few minutes' walk from a tram stop, Sofijské Square, and the Modřanská rokle forest park, and within a short driving distance of international schools.

The ground floor consists of a living room with access to the **terrace** and **garden**, a separate kitchen with a dining room and access to the **terrace**, a hall, a toilet, a **walk-in wardrobe**, a pantry, and a foyer. Upstairs is a generously designed master bedroom with a **walk-in wardrobe**, 2 additional bedrooms (the larger one can be further divided into 2 rooms), a study, 2 **bathrooms**, a separate toilet, and a hallway with storage space. The basement contains utility facilities (with a connection for a washing machine and dryer), storage areas, a toilet, and a **room with its own entrance** that can be used as an office, workshop, or wellness (there is a **preparation for a sauna**).

The overall reconstruction and extension of the original house was done using monolithic structures and Porotherm masonry; the building is already connected to utility networks (water, electricity, sewage, gas) and the internal wiring is also complete. The windows by the **Izoglass** brand are **aluminum with insulating triple glazing**, and both entrance doors have safety laminated glass, three-point locks, and hinges preventing unhinging. **Hot water underfloor heating** throughout with the possibility of independent regulation in individual rooms. In each room is a preparation for a TV connected to the Internet and a data socket, on all floors is an amplifier for fast Internet. Facilities also include a gas boiler, a **laundry chute**, a preparation for a heat pump, photovoltaic panels (possibility to draw subsidies), a charging station for electric cars, for exterior blinds, a videophone, air-conditioning units, and a camera and security system. A **double garage** can be used for trouble-free parking.

The building is located in a **quiet green district**, and the nearby tram stop provides excellent connections to the city center. There is a railway station nearby and a future line D metro station is also planned. When traveling by car, another advantage is the quick connection to the Prague and City ring roads. A kindergarten and elementary school are within walking distance, and there are also **prestigious schools** nearby: the Austrian Gymnasium, the Nový PORG, or the Prague British International School. The location is very pleasant thanks to the extensive **Modřanská rokle nature park** and the **bike path along the Vltava River**.

Usable area 361.54 m² (of which interior 269.53 m², garage 39.89 m², terraces 29.26 m² + 22.86





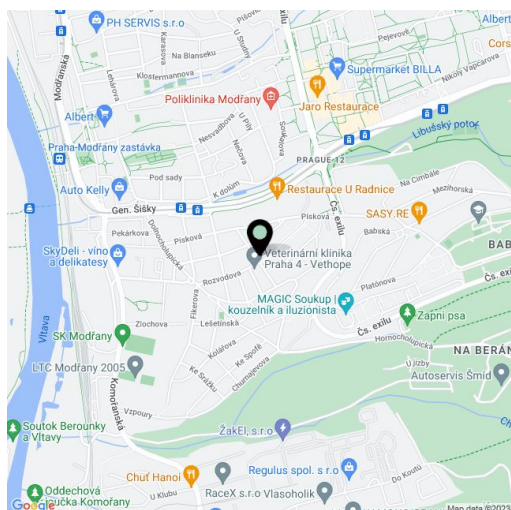
House Five-bedroom (6+1)

€ 1 233 689 | CZK 31 200 000

362 m², Praha 4, Modřany, Rozvodova

m²), built-up area 174 m², garden 466 m², plot 640 m².

Total area	362 m ²
Plot	640 m ²
Foot print	174 m ²
Garden	466 m ²
Floor area	270 m ²
Terrace	52 m ²
Parking	Lockable garage for two cars
Garage	40 m ²
Cellar	Yes
PENB	B
Reference number	103512

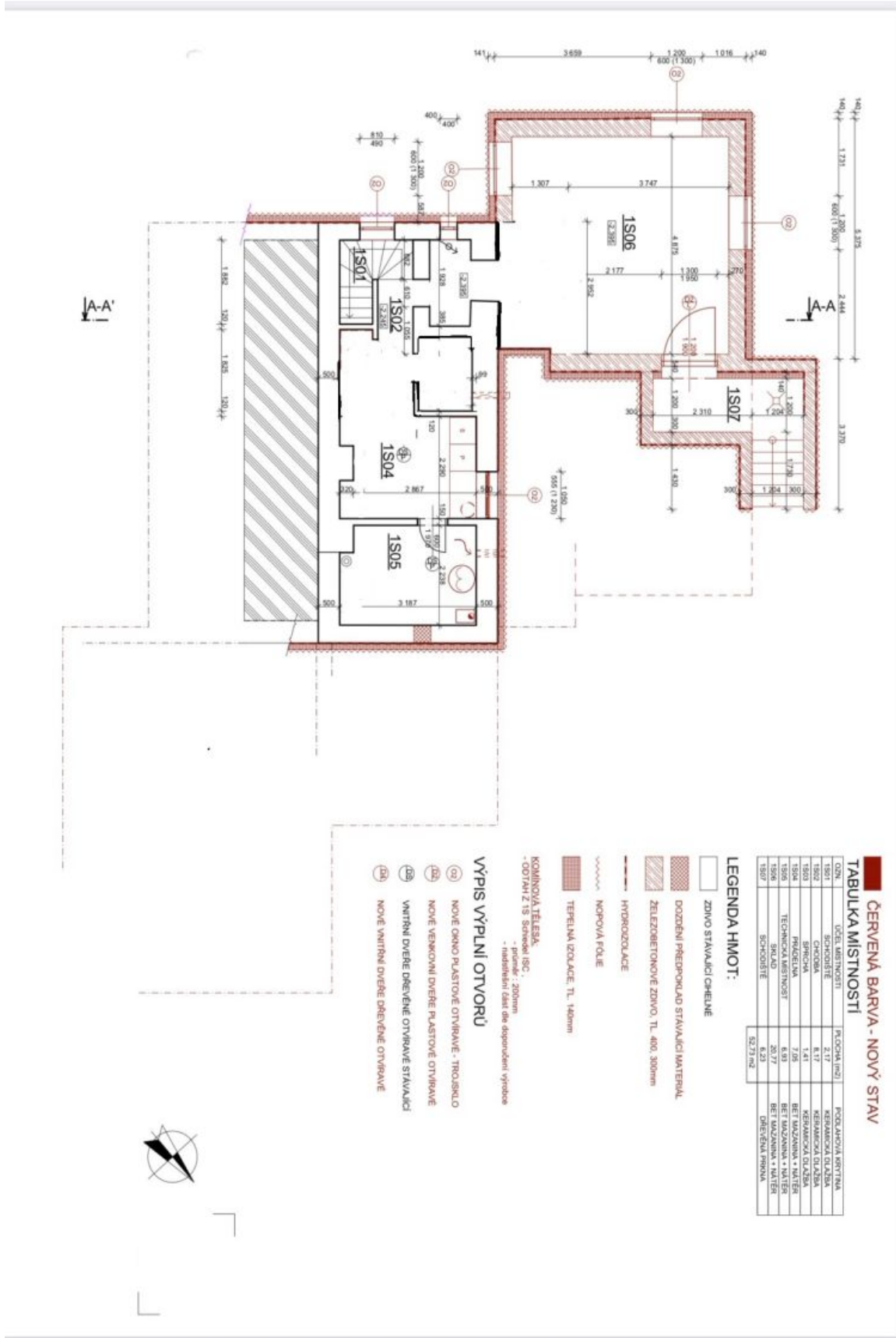




House Five-bedroom (6+1)

€ 1 233 689 | CZK 31 200 000

362 m², Praha 4, Modřany, Rozvodova



ČERVENÁ BARVA - NOVÝ STAV

TABULKA MÍSTNOSTI

ČÍSLO	UČEL MÍSTNOSTI	POČET M ²	PODLAŽNÍ POKRYTÍ
1S01	SCHODIŠTĚ	2,17	KERAMICKÁ DLAŽBA
1S02	CHODBA	8,17	KERAMICKÁ DLAŽBA
1S03	SPRCHA	1,41	KERAMICKÁ DLAŽBA
1S04	PRADELNA	7,95	BET. MAZANINA + VÁLEN
1S05	TECHNICKÁ MÍSTNOST	6,93	BET. MAZANINA + VÁLEN
1S06	SCHODIŠTĚ	8,23	BET. DŘEVĚNÁ PRKNA
1S07	SCHODIŠTĚ	52,73	BET. DŘEVĚNÁ PRKNA

LEGENDA HMOT:

- ZDIVO STAVAJÍCÍ CHELNĚ
- DVOZDĚNÍ PŘEDPOKLAD STAVAJÍCÍ MATERIÁL
- ŽELEZOBETONOVÉ ZDIVO, TL. 400, 300mm
- HYDROIZOLACE
- NÁPOVÁ FÓLIE
- TERÉNNÍ IZOLACE, TL. 140mm

KOMINOVÁ TĚLESKA
 - OTVĚRY 215 Schodbiš 15C - 200mm
 - nastřískání částečně závislé na výhledu

VÝPIS VÝPLNÍ OTVORŮ

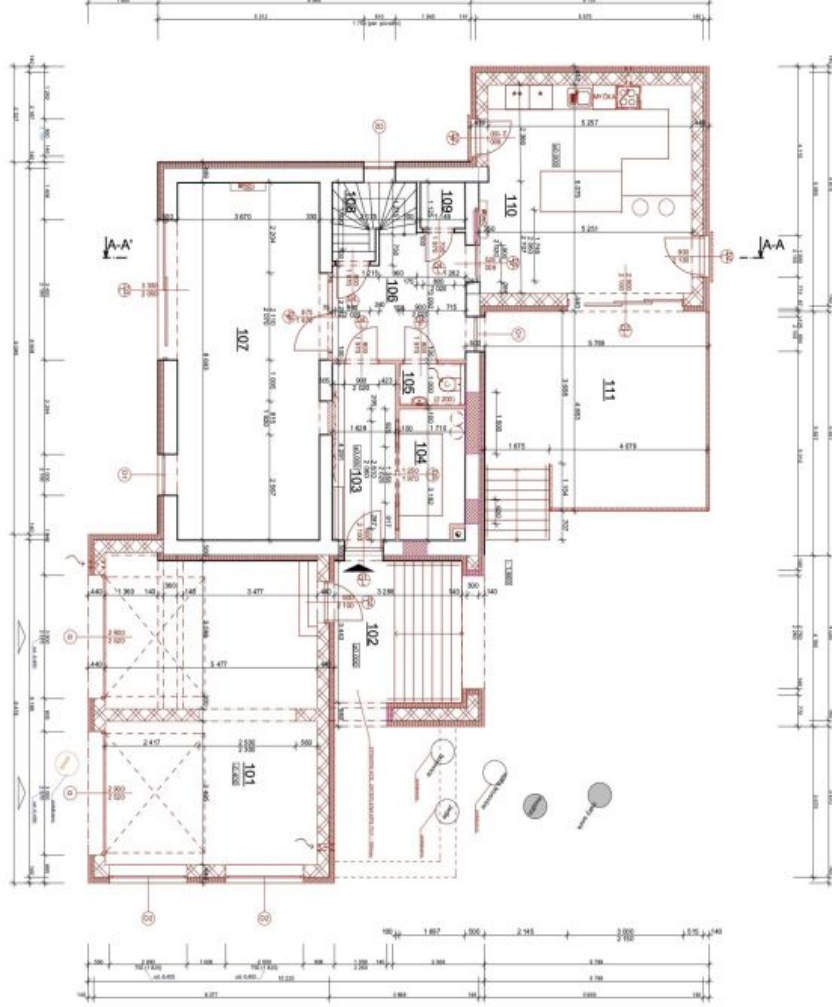
- NOVÉ OKNO PĚSTOVÉ OTVÍRÁVĚ - TROUSKLO
- NOVÉ VENKOVNÍ DVEŘE PĚSTOVÉ OTVÍRÁVĚ
- VNITŘNÍ DVEŘE DŘEVĚNÉ OTVÍRÁVĚ STAVAJÍCÍ
- NOVÉ VNITŘNÍ DVEŘE DŘEVĚNÉ OTVÍRÁVĚ



House Five-bedroom (6+1)

362 m², Praha 4, Modřany, Rozvodova

€ 1 233 689 | CZK 31 200 000



ČERVENÁ BARVA - NOVÝ STAV

TABULKA MÍSTNOSTÍ

NOVÝ STAV	EXISTUJÍCÍ	PODROBNÁ POKRYTKA
111	28,98	KERAMICKÁ POKRYTKA
110	28,98	KOVANÁ ŽELEZA
109	4,58	KERAMICKÁ POKRYTKA
108	8,02	KERAMICKÁ POKRYTKA
107	13,32	KERAMICKÁ POKRYTKA
106	12,98	KERAMICKÁ POKRYTKA
105	12,98	KERAMICKÁ POKRYTKA
104	12,98	KERAMICKÁ POKRYTKA
103	12,98	KERAMICKÁ POKRYTKA
102	28,98	KERAMICKÁ POKRYTKA
101	28,98	KERAMICKÁ POKRYTKA
		CELKOVÝ PLOŠNÝ ÚČETNÍ
	192,74	192,74

LEGENDA HMOTI:

- ▲ ZEMNĚ STAVĚNÍ ČERNÉ POKRYTÍ PLYN. VODOVODNÝCH
- POVLÁČENÉ STŘEKANÉ SKLÁNĚNÉ ŽALUZIE
- KROVNÍ PRÁKOVÝ STYLÁKOVÝ MATERIÁL
- ZEMNĚ Z HLUBSÍHO PODLAŽNÍHO ŽE. POKR. TL. 100mm
- ZEMNĚ Z HLUBSÍHO STODOLNÍHO ŽE. POKR. TL. 100mm
- ZEMNĚ Z HLUBSÍHO STĚN. TL. 100mm
- ŽEMNĚ Z HLUBSÍHO ŽEMNĚ TL. 100mm
- ŽEMNĚ Z HLUBSÍHO ŽEMNĚ TL. 100mm
- ŽEMNĚ Z HLUBSÍHO ŽEMNĚ TL. 100mm
- ŽEMNĚ Z HLUBSÍHO ŽEMNĚ TL. 100mm

VÝPIS VÝPLŇNÍ OTVORŮ

- (1) OKNO PLASTOVÉ PRÁČE - PROFESOR
- (2) OKNO PLASTOVÉ OTVÁŘACÍ - PROFESOR
- (3) VÝKONNÝ DVĚŘE PLASTOVÉ OTVÁŘACÍ - HANNA/STUP
- (4) VÝKONNÝ DVĚŘE PLASTOVÉ OTVÁŘACÍ
- (5) VÝKONNÝ DVĚŘE PLASTOVÉ IHLAVKOVÉ POHLAVNÉ
- (6) VÝKONNÝ DVĚŘE OCEKOVÉ OTVÁŘACÍ
- (7) VÝKONNÝ DVĚŘE OCEKOVÉ POHLAVNÉ
- (8) VÝKONNÝ DVĚŘE OCEKOVÉ POHLAVNÉ





House Five-bedroom (6+1)

€ 1 233 689 | CZK 31 200 000

362 m², Praha 4, Modřany, Rozvodova

