
NORTON

XII/21

”
Jen člověk
dokáže
nemožné.
“

Maxim Gorkij

CZK 129

2 255702 210325 >



KONSEPTI PRO VÁS VYTVÁŘÍ JEDINEČNÉ INTERIÉRY

SHOWROOMY PRAHA BRNO BRATISLAVA
KONSEPTI.COM

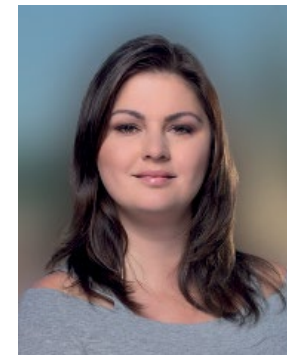
NORTON

Vážení čtenáři,

realitní trh stále roste navzdory mírné stagnaci, ke které došlo na jaře 2020. Hlavním důvodem je převis poptávky nad nabídkou, nízké úroky hypotečních úvěrů a také fakt, že nákup nemovitosti představuje bezpečnou investici.

Nedostatek investičních příležitostí v době záporných úrokových sazeb a negativních výnosů dluhopisů ztratil realitní trh natolik, že se investice do bytů staly vyhledávanou příležitostí. K oživení poptávky také přispělo zrušení daně z nabytí nemovitostí. Věřím, že aktuální vydání magazínu NORTON vám pomůže lépe se zorientovat na pražském rezidenčním trhu, inspiruje vás a třeba si u jeho čtení i trochu odpočnete.

Přeji příjemné čtení,



Kateřina Vecková
Kateřina Vecková
Šéfredaktorka magazínu NORTON

Lifestyle magazín NORTON | Občasník

Šéfredaktor: Kateřina Vecková

Autoři: Iva Bastlová, Cathy Clamshell, Martina Honzíková, Ondřej Lipár, Veronika Pařízková, Danuše Siering

Korektura: Ondřej Lipár, Petra Rabová

Grafika: Luděk Smetana, Róbert Kováč

Foto: Jiří Sedmihradský, Tomáš Dittrich, archiv LEXXUS

Vydavatel: nám. Republiky 2090/3A, Praha 1, 110 00
IČ: 26208024

Vydání: 25. 3. 2021

Evidenční číslo: MK ČR E 22557

Produkce a inzerce: Kateřina Vecková

Obsah

- | | |
|--|--|
| 04
Očima developera
Jan Řežáb, JRD | 26
Do přírody stylově |
| 08
Víme, co klienti kupují | 32
Saint Martin
rozhodně není svatý |
| 10
Čtyři pražské trendy
pro rok 2021 | 36
Šansoniérka je i herečka
Renata Drössler |
| 12
Jakou kdo dostane
hypotéku v roce 2021 | 42
Bhútán je nádherná země
Tereza Boučková |
| 14
Covid-19 ovládl trh
s pronájmy a urychlil
inovace | 45
Developerské
projekty |
| 17
Barvy, vzory, obklady | 65
Nemovitosti
k prodeji |
| 22
Elementy
Eva Růžičková | 119
Nemovitosti
k pronájmu |

Nepropásněte ani jedno číslo magazínu NORTON!

Pro bezplatný odběr kontaktujte Alenu Krýčovou na e-mailové adrese alena.krychova@lexxusnorton.cz nebo na telefonním čísle +420 221 111 900.

Chcete spolupracovat s magazínem NORTON? Kontaktujte Kateřinu Veckovou na e-mailové adrese katerina.veckova@lexxusnorton.cz nebo na telefonním čísle +420 221 111 900.

Změny a tiskové chyby vyhrazeny. Veškeré uvedené informace o nemovitostech jsou platné v době vydání magazínu a čerpají z dat dodaných třetími stranami. Ceny uvedené u nemovitostí na prodej jsou vč. DPH.

Přínos pro společnost

text — Ondřej Lipár

Když před více než dvacet lety kupoval první pozemek, na kterém chtěl postavit nízkoenergetický dům, možná ještě netušil, kam ho nastoupená cesta zavede. Jeho **společnost JRD** se dnes už zdaleka nevěnuje jen rezidenčnímu developmentu a obsah pojmu **zdravé bydlení, který na trh prosadila, posouvá stále dál.**

Jan Řežáb

JRD jste zakládal v roce 2003, loňský obrat přesáhl 1,61 miliardy korun, ale to je řeč pouze o developmentu. Přitom pod vás spadá i energetika nebo pozemková banka. Jakou část vaší pracovní náplně dnes vlastně development tvoří?

Procentuálně vyjádřeno je to někde k polovičce času, který oblasti developmentu věnuji. Jednotlivé firmy jsou řízené samostatně, já do toho vstupuji spíše ideově a řízením investic. Polovinu času to zabírá nejspíš proto, že v developmentu je nejvíc projektů – vyšší desítky. Je to i tím, že se rozvíjí i další oblasti, nejenom bydlení, ale i komerční prostory, retailově-technologické parky, poměrně hodně rekreačních nemovitostí nebo pozemkový development i s výstavbou rodinných domů. Naplňuje mě ta širokospektrálnost aktivit.

Do oboru jste vstoupil před dvěma dekádami.

Ano, první pozemek jsem koupil 4. ledna 2000.

Co se od té doby v developmentu nejvíce změnilo?

Zaujalo mě, jak se celý obor posunul – ze začátku šlo hodně o stavařinu. Tím, jak jsme rostli my v JRD i celý trh, se z oboru stal spíš finanční byznys, tedy gros bylo sehnat peníze a řešit finanční stránku projektů. Pak postupně s tím, jak bylo získání povolení stále složitější, se z velké části práce stala inženýrsko-právní činnost. Právníčiny teď trochu ubylo a dnes tvoří převážnou část inženýring. To, jak je projekt ve výsledku úspěšný, hodně závisí na tom, jak rychle a efektivně získáte povolení ke stavbě. V České republice je to zatím hodně těžké. Nový stavební zákon to snad změní.

Přístup celé společnosti, oboru i developerů se za poslední roky ohromně posunul ke vstřícnosti vůči prostředí a okolí, vůči komunitám, posunem k celospolečenské odpovědnosti. Doufám, že to vše pomůže pozitivnímu vnímání oboru. Nutno dodat, že se naše branže také hodně pročistila – developerů je dnes zlomek oproti tomu, kolik jich na trhu bylo dřív. Dnes už je to profese.

Proměnili se nějak významně i klienti?

Jsou na to dva pohledy. Nějakou část klientů tvoří pouze investoři. Dívají se na návratnost, je vidět tlak na maximální efektivitu, což mě úplně nebaví, ale doba už je taková. Tlak trhu je reálný, zmenšují se kvůli němu velikosti jednotlivých bytů do investičně stále efektivnější podoby.

Kupříkladu v projektu, kde bydlím já a kde je 45 bytů, byla průměrná velikost 90 metrů čtverečních, klienti se zároveň moc neobměňují – bydlí tam rodiny, takže změna vlastnictví nastává většinou se změnou rodinné situace

Posun k menším bytům je ale přirozený a bude se nejspíše posouvat k ještě radikálnějším formám. Je to také generační záležitost. Nastupující dvacátníci a třicátníci mají úplně jiný pohled na vlastnictví i na to, jak chtějí žít. To se bude promítat do způsobu vlastnění. ➤

Foto: archiv JRD

„Žádná technologie nevydrží navěky“

Když do hry vstoupí investiční fond, který koupí celý rezidenční projekt a bude ho pronajímat, tak už to vlastně nemusí být klasický bytový projekt, ale může se posunout do hotelového pojetí. Nové bydlení tak budeme vnímat úplně jinak – řada lidí už ho tak pojímá dnes, chtějí sdílet spoustu veřejných prostor a minimalizovat to, co je pouze jejich.

Máte v plánu vstoupit na trh nájemního bydlení?

Ano, to rozhodnutí jsme učinili už dávno. Teď začínáme stavět projekty, které jsme naplánovali před třemi až pěti lety, kdy jsme kupovali pozemky už s tímto účelem. Má to ale víc souvislostí. Včetně toho, že JRD vyrostlo a tímhle způsobem může získat průběžné příjmy v takové výši, aby v případě nepříznivé části hospodářského cyklu poskytla stabilitu ostatním částem firmy pro komfortní fungování i v obtížné době a my nemuseli propouštět nebo zastavovat nemovitosti apod.

Je pravda, že si některé součásti staveb vyvíjíte sami?

Řadu otázek řešíme na vědecké úrovni. Týká se to kupříkladu i skladby materiálů. Náš největší úspěch v poslední době je v tomto směru vývoj nové skladby podlahy, toto jsme ověřili nejen v laboratoři, ale i realizací – v našem projektu Zelená Libuš – o třetinu vyšší kročejový útlum, než požaduje norma. To je obrovské číslo.

V bytových domech JRD využíváte řadu technologií, které zajišťují, aby bydlení v nich bylo zdravé a komfortní. Není v tom skryté riziko pro budoucnost třeba kvůli opravám?

Naopak tyto systémy zjednodušujeme. Dřív jsme používali technologií přehršel, teď jdeme k absolutní jednoduchosti jak v ovládání, tak v instalaci. Naše zkušenost je taková, že žádná technologie nevydrží navěky, zároveň se o takové věci nikdo nechce příliš starat a každá složitost systému



přináší nějaký problém v budoucnu. Proto směřujeme k jednoduchosti, a to i přesto, že to není vždycky ta nejefektivnější cesta – je ale smysluplnější z hlediska investice, provozu i případných oprav.

Svým důrazem na zdravé a ekologicky šetrné bydlení jste byli s JRD první na českém trhu, ale jde o tendenci, ke které se postupně přidala i řada dalších. Čím si udržujete náskok?

Není za tím žádný ekonomický kalkul, přinejmenším není prvořadý. Vychází z mého přesvědčení a věřím, že i z přesvědčení našich zaměstnanců, že chceme stavět byty tak, jak je to v dané době maximálně možné ekonomicky, zároveň environmentálně šetrně a zdraví prospěšně pro finální klienty. To se pořád posouvá a zlepšujeme standardy domů na polích materiálů, technologií, technických řešení. Vytvořili jsme koncept zdravého bydlení postavený na pěti pilířích: čerstvý vzduch, tepelná pohoda, akustický komfort, zdravé světlo a psychická pohoda. O tom všem

přednášíme, předáváme know-how dále a snažíme se o komplexní edukaci oboru. Je to samozřejmě mnohem náročnější na organizační práci a snahu. Moc si proto cením kolegů a zaměstnanců, protože to je práce navíc – o to víc je to celé ale baví, protože to má celospolečenský přínos.

V mém filozofickém pohledu na svět je to tak, že když firma má pozitivní přínos pro společnost, tak má právo existovat dlouhodobě. •



Víme, co klienti kupují

text — Kateřina Vecková, LEXXUS

V realitách se **Aleš Kadlečík** pohybuje už jedenáctým rokem a jakožto **specialista oddělení Consulting LEXXUS NORTON** zná tuzemský trh s nemovitostmi do detailu. Právě díky vhledu, poznatkům a zkušenostem tohoto týmu si mohou developerské společnosti při přípravě projektu ušetřit řadu starostí a mnohdy i nákladů.

Když se mluví o konzultantech, může to v každé firmě znamenat něco trochu jiného. Jak si Consulting představit v případě Lexxus Norton?

Jádro týmu tvoří pět lidí včetně mě. Dohromady máme unikátní know-how složené ze stavebně-technických znalostí, přehledu o realitním trhu a detailní analýzy dat. Všichni se na realitním trhu pohybujeme déle než deset let. Naší velkou výhodnou je bezprostřední kontakt s trhem prostřednictvím realitních agentů – aktuální informace máme takřikajíc z první ruky.

Vlastní consulting je služba určená primárně pro developery, kteří plánují výstavbu rezidenčního projektu. Spočívá v komplexním posouzení zamýšleného projektu – od navrhovaného typu zástavby přes bytový mix, doporučení vhodného dispozičního řešení bytů až po návrh standardů vybavení a prodejních cen.

Hodí se consultingové služby pro každého, kdo se v developmentu pohybuje?

Na trhu působí řada zkušených developerů, kteří realizovali desítky projektů a velmi dobře vědí, co funguje. Na druhou stranu je zde také velké množství menších a středních developerů, kteří nemají takové zkušenosti – pohled odborníka jim může ušetřit řadu starostí. Specifickou skupinou jsou zahraniční investoři, kteří na český trh vstupují poprvé, případně jsou již aktivní v segmentu komerčních nemovitostí, ale s rezidenčním trhem nemají dostatek zkušeností.

Development je komplikovaný a dlouhodobý proces. Jednotlivé kroky na sebe navazují, a tak v případě, že developer odhalí zásadní nedostatek například po vydání stavebního povolení, bývá již velmi omezený prostor k nápravě a daná chyba může vést ke značným ztrátám. Obecně platí jednoduché pravidlo: čím dříve nedostatky odstraníte, tím lépe projekt dopadne.

Na jaké nedostatky v přípravě projektů narázíte?

Poměrně často se setkáváme s návrhy dispozic, které nejsou pro budoucí uživatele optimální. Například příliš malé místnosti na úkor chodby, průchozí obývací pokoje nebo umístění balkonů.

Další kategorií potíží bývá skladba bytů v projektu, která úzce souvisí s cílovou klientelou, resp. budoucím kupujícím. Například v případě, kdy se projekt nachází v rušnější lokalitě s dobrou dopravní dostupností, se nabízí orientovat se spíše na tzv. investiční byty. Z toho vyplývá, že by měly převažovat menší byty s dispozicemi 1+kk nebo 2+kk. Často se i v takto zaměřených projektech setkáváme s tím, že jsou v nich ve větší míře zastoupené rodinné byty, které jsou následně obtížně prodejné.

Kolegové takovýchto korekcí dispozic a bytových mixů řešili doslova tisíce.

Díky jejich zkušenostem vznikají vyladěné projekty, které jsou dobře prodejné, zajistí developerům požadovanou ziskovost a kupující jsou zároveň spokojeni s finálním produktem.

Častým bodem k diskuzi bývají také nerealistická cenová očekávání vzhledem k umístění a standardu projektu. Obzvláště v dnešní době, kdy z médií slyšíme zprávy o tom, jak ceny neustále rostou a v průměru převyšují 100 000 Kč/m². Přitom takové průměrné ceny jsou mnohdy zavádějící, protože se často nedozvíte, zda obsahují DPH, parkování, sklep apod. Pro tyto účely disponujeme v oddělení Consulting vlastní databází, která zahrnuje detailní informace o celém pražském trhu, abychom měli k dispozici jasně interpretovatelná a srovnatelná data. Na jejich základě pak poskytujeme klientům naše doporučení.

Jaký konkrétní výsledný efekt může mít optimalizace projektu?

Každý projekt je individuální a velmi záleží na tom, v jaké fázi rozpracovanosti se zapojíme. Z poslední doby mohu vyzdvihnout jeden v Praze 4, kde se díky navrženým změnám dispozic podařilo dosáhnout navýšení celkové prodejní ceny o 5 %. U jiného rezidenčního projektu v menším městě 30 km od Prahy se díky lepšímu využití řešeného území podařilo zvýšit celkový výnos dokonce o 9 %. V konečném důsledku se jedná o desítky milionů korun.

Jakou současnou tendenci realitního trhu považujete za nejvýznamnější?

Vnímám silný zájem developerů – ale i investorů – o projekty nájemního bydlení.

V západní Evropě bydlí v nájmu výrazně více obyvatel, než je tomu v ČR, a investoři pravděpodobně očekávají, že se v tomto směru jiným zemím přiblížíme. Jedná se o poměrně konzervativní investici, jejíž výnosnost v Praze odhaduji do 3 % p.a.

Dalším trendem je jednoznačně výstavba nových projektů v okolí Prahy ve Středočeském kraji. Je to dáno zejména růstem cen bytů v metropoli, které jsou pro značnou část kupujících nedostupné. Menší města, jako je například Kladno, Kolín, Beroun nebo Mělník, jsou dobře dostupná jak osobní, tak hromadnou dopravou. Doba dojezdu na první stanici metra je obvykle do třiceti minut. Jedná se proto o vyhledávanou alternativu zejména pro rodiny, které si nemohou dovolit anebo jednoduše nechtějí platit 10 milionů či více za prostorný byt v Praze. •



Čtyři pražské trendy pro rok 2021

text — Kateřina Vecková, LEXXUS

Letos se pražský trh definitivně vzpamatuje z šoku způsobeného pandemií. Investoři i lidé toužící po novém bydlení už plánují, co bude následovat. A podle nákupního chování věří v optimistický vývoj. Letošek tak bude rokem **stabilizace nebo mírného růstu cen**, pro výrazný růst či pokles důvody nejsou. Ani loni se nic nezměnilo na zdoluhavých povolovacích procesech. Nedostatek kvalitních nemovitostí tak zůstane pilířem cenové stability v metropoli.



Peter Višňovský

Loni byla zahájena stavba největšího počtu bytů za dekádu. Přesto je však v metropoli výstavba nových bytů dlouhodobě nedostatečná. „Kvalitní bydlení je v Praze nedostatkové a tomu budou odpovídat ceny. I přes nelehký proces výstavby nových projektů je zde nemálo developerů, kteří mají zkušenosti a dostatek trpělivosti pracovat na projektu pět až osm let,“ říká Peter Višňovský, ředitel realitní společnosti LEXXUS.

Přesto předpokládá, že letošek by mohl být k realitnímu trhu přívětivější. „Největší posun se odehrál v hlavách lidí. Ještě na podzim byla nálada opatrnější. Vakcína byla v nedohlednu a málokdo si troufal vsadit na to, kolik vln nás ještě čeká. To se změnilo a lidé dnes přemýšlejí o době postcovidové. Zároveň si pesimisté uvědomili, že ani pandemie a s ní spojený pokles hospodářství výrazný pád cen nezpůsobil.“

01

Praha poroste do šířky

„Už loni se zájem obrátil k domům v okolí Prahy a trend pokračuje. Pandemie připoutala lidi k jejich domovům a zahrada nebo předzahrádka se dokázaly postarat o podstatně vyšší kvalitu bydlení. Dnes je předzahrádka vítaným doplňkem zejména pro rodiny. Mimo Prahu táhnou nižší ceny, lepší doprava a občanská vybavenost obcí. Beroun nebo Čelákovice byly dříve pro lidi daleko, teď tyto lokality znamenají příjemné bydlení poblíž metropole.“

„Nedostatek bytů udrží ceny nahoře“



„Lidé investují do doby post-covidové.“

02

Zájem o nákup nemovitostí v roce 2021 dál poroste

„Se začátkem roku lidé cítí novou naději a dívají se kupředu na dobu, až covid skončí. Očekáváme, že zájem o nákup nemovitostí se nezmění, bude nadále stoupat. Při výběru budou kupující více dbát na komfort, zejména dostatek prostoru k práci z domova i možnost venkovních aktivit. Lidé si v lockdownu uvědomili, že do kvality bydlení se vyplatí investovat. Rostoucí zájem umocní i současné nízké úroky na hypotékách a vidina dlouhodobé investice, která pro mnoho lidí znamená zabezpečení v nejisté době.“

03

2020: konkurence vzrostla, kvalitní nemovitosti se na trhu neohřejí

„Naše zkušenost je, že dobře cenově nastavené projekty pandemie nepoznamená. Uvedu jen několik příkladů. Rezidenci u Boroviček jsme uvedli na trh v dubnu 2020 a zbývají dvě volné jednotky. V projektu Alfa Rezidence je od října prodána třetina ze 76 jednotek. Z prémiového projektu Vily Horoušanky pak zbývá jediná vila k prodeji. Na trh šel projekt v červnu. Přitom je běžné, že během stavby dochází k postupnému zdražování. Zdaleka však neuspěje každý. Trh tvrdě odmítá špatně nastavené projekty. Pokud kupující vidí handicap v podobě špatných dispozic, nevhodné lokality nebo vysoké ceny, jde jinam.“

04

Nájemní bydlení prošlo korekcí díky útlumu turistického ruchu

„V březnu a dubnu přibýly na trh turistické byty a zejména v centru došlo k poklesu cen nájemního bydlení. V druhé polovině roku se ceny plně stabilizovaly a teď už k výkyvům nedochází. „Ceny nájemního bydlení budou nejspíš kopírovat celkový trend trhu a můžeme čekat stabilitu nebo pozvolný růst.“ •

Jakou kdo dostane hypotéku v roce 2021



text — Hypoasistent

Realitní trh se s příchodem korony nezastavil a zahraniční investory rychle nahradili čeští. Investice do nemovitostí byla v loňském roce populární a kdo mohl, začal uvažovat o **zlepšení kvality svého bydlení** či o pořízení chaty nebo chalupy. Ceny nemovitostí pokračovaly v růstu, i když v některých regionech pomalejším tempem. Hypoteční trh v loňském roce lámal rekordy.

Banky v roce 2020 poskytly přes 250 miliard hypoték, a překonaly tak dosavadní vítězný rok 2017, kdy objem hypoték dosáhl o necelých 30 miliard méně. Svůj významný podíl na tom hrála výše průměrné hypotéky, protože rekord v počtu kusů překonaný nebyl. Důvody, které stály za rekordními objemy loňského roku, budou hrát významnou roli i v letošním roce.

Úrokové sazby klesly na historické hodnoty a na konci roku dostaly průměrnou sazbu pod dvě procenta. Vzhledem k vyšší inflaci tak klienti vracejí bankám v reálné hodnotě méně, než si od nich půjčují. Nízké sazby proto udělaly hypotéky atraktivnějšími a na hypotéku dosáhne více lidí i s nižším příjmem.

ČNB v rámci podpory ekonomiky uvolnila pravidla pro poskytování hypoték a banky zmírnily podmínky pro potřebnou výši prokazovaného příjmu. „Rozdíl mezi jednotlivými bankami se zvýraznily.

Způsob počítání příjmu a požadavky na jeho charakter hrají v letošním roce ještě větší roli. A to nejen u podnikatelů,“ říká Pavel Bultas z makléřské společnosti HYPOASISTENT. Od ledna navíc došlo ke zrušení superhrubé mzdy a čistá mzda zaměstnanců se zvýšila. **V roce 2021 díky tomu dosáhnou žadatelé na výrazně vyšší hypotéky**, než tomu bylo ještě začátkem loňského roku.

Dobré zprávy ale nejsou v letošním roce pro každého. Banky jsou opatrnější na charakter příjmu. **Pokud žadatel pracuje v některém z postižených oborů**, jako je cestovní ruch, gastronomie, letecký či automobilový průmysl, **buďte mít v mnoha bankách dveře k hypotéce minimálně v prvním pololetí zavřené**. Různé banky jsou ale na charakter příjmu různě přísné. Omezenější přístup k hypotéce mají také cizinci a klienti s příjmem ze zahraničí, protože i v tomto segmentu část bank zpřísnila podmínky.

Kdo se chystá pořídit si luxusnější nemovitost, měl by si v letošním roce připravit větší podíl vlastních zdrojů. Některé banky již otevřeně upozorňují, že budou opatrněji přistupovat ke stanovení odhadních cen nemovitostí, které přijmou do zástavy. Nižší odhadní hodnoty zvýší nároky na část peněz, které bude potřeba hradit z vlastních úspor.

Výhled hypotečního úvěrování bude pravděpodobně brzy ovlivněn projednávanou novelou zákona o České národní bance. Ta nejspíše přinese centrální bance nové pravomoci. A pokud se ekonomika rozjede, ČNB může přistoupit ke zvyšování základních úrokových sazeb, k čemuž by podle očekávání mohlo dojít již ve druhé polovině roku. Vyloučené není ani opětovné utahování pravidel. Minimálně v první polovině roku se ale žadatelé mohou těšit na opravdu krásné hypotéky. •



Pavel Bultas

Věnuje se oboru financí a developerských projektů již přes 15 let. Před deseti lety stál u zrodu makléřské společnosti HYPOASISTENT, která se rychle dostala do povědomí jako prémiová značka v oblasti hypotečního financování. Zakládá si na odbornosti a maximálním servisu pro klienta – ať už je jím developer, nebo budoucí kupující nové nemovitosti. Vystudoval práva na Univerzitě Karlově a mezinárodní vztahy na VŠE. To je jedním z důvodů, proč se kromě cestování rád věnuje hypotékám pro expaty a zahraniční investory.

Covid-19 ovládl trh s pronájmy a urychlil inovace

text — Kateřina Vecková, LEXXUS

Pandemii aktuálně zažíváme v rámci další vlny a již můžeme pomalu počítat ztráty, které způsobila. V Praze nejsou ani turisté, ani expati a ceny za **pronájmy bytů klesají**. Nouzový režim však donutil společnosti urychlit inovace, jejichž zavádění by za standardní situace trvalo mnohem déle. Díky progresivnímu využívání online nástrojů se daří dopady pandemie mírnit a lidé si zvykají na jinou formu komunikace.



Na jaře roku 2020 se čas zastavil a všichni vyčkávali, co se bude dít. Prognóza střídala analýzu, ale nikdo netušil, co bude. Dnes s půlročním odstupem můžeme říct, že nezbytná omezení se pro nás stala normálem a dokážeme v nich žít i podnikat. I když nás něco stojí.

01

Zákaz cestování mění trh s pronájmy v centru

V centru Prahy je turismus hybnou silou trhu s pronájmy, a protože je turistický ruch v Česku (a nejen u nás) už půl roku v útlumu, musí obchodníci s nemovitostmi měnit cenovou politiku podle aktuální situace a poptávky. „Nehluběji se ceny propadly v Praze 1. Ze 450 Kč za m² měsíčně se snížila cena pronájmů na 350 Kč/m². Nemovitosti provozované pro krátkodobé pronájmy v centru metropole často nejsou pro dlouhodobé užívání vhodné, a tak musí konkurovat relativně nízkou cenou,“ říká Peter Višňovský, ředitel realitní společnosti LEXXUS. Další kdysi silný hráč na trhu s pronájmy — obchodní model Airbnb — ztratil svou pozici a kvůli aktuální zkušlosti bude i v budoucnu obchodně vnímán jako více rizikový, a tudíž méně atraktivní. „Nemovitosti v Praze 1 budou po letech k dispozici za ceny odpovídající jejich skutečné kvalitě,“ doplňuje Peter Višňovský, ředitel LEXXUS.

02

Stěhování za prací se v době covidové pozastavilo

S kartami na trhu s pronájmy míchá další hráč, kterým jsou relokační agentury. Jedná se o vysoce kvalifikovanou službu, která zajišťuje expatům (cizinci v ČR nebo Češi v zahraničí) kompletní servis v podobě ubytování, školy, školky nebo komunikace s klíčovými úřady. Pandemie jejich službu poznamenala a snížila také poptávku po pronájmech. „V první vlně pandemie jsme řešili řadu naléhavých případů, kdy lidé museli odjet během několika dní, aby neuvázli na neurčito. Tam, kde vycestování už nebylo možné, jsme vyřizovali EU residence kartu – přechodný pobyt,“ říká Vadim Hristov z relokační agentury Voerman Czech a doplňuje: „Dnes u nás za propadem poptávky pronájmů stojí rozhodnutí pozastavit stěhování ze strany zaměstnavatele, ale měli jsme i případy, kdy se rodina rozhodla v procesu nepokračovat, z obav šíření nákazy.“ Analýzy trhu dokládají, že uvolnění v letních měsících mobilitu nerozpohybovalo: „Expatriace jako kariérní postup byla zastavena. Dnes se stěhují převážně strategičtí zaměstnanci a rozhoduje se o tom na poslední chvíli. Mobilita většiny méně důležité populace je pozastavena nebo zpožděna,“ říká Hristov.

03

Inovace, které pomáhají

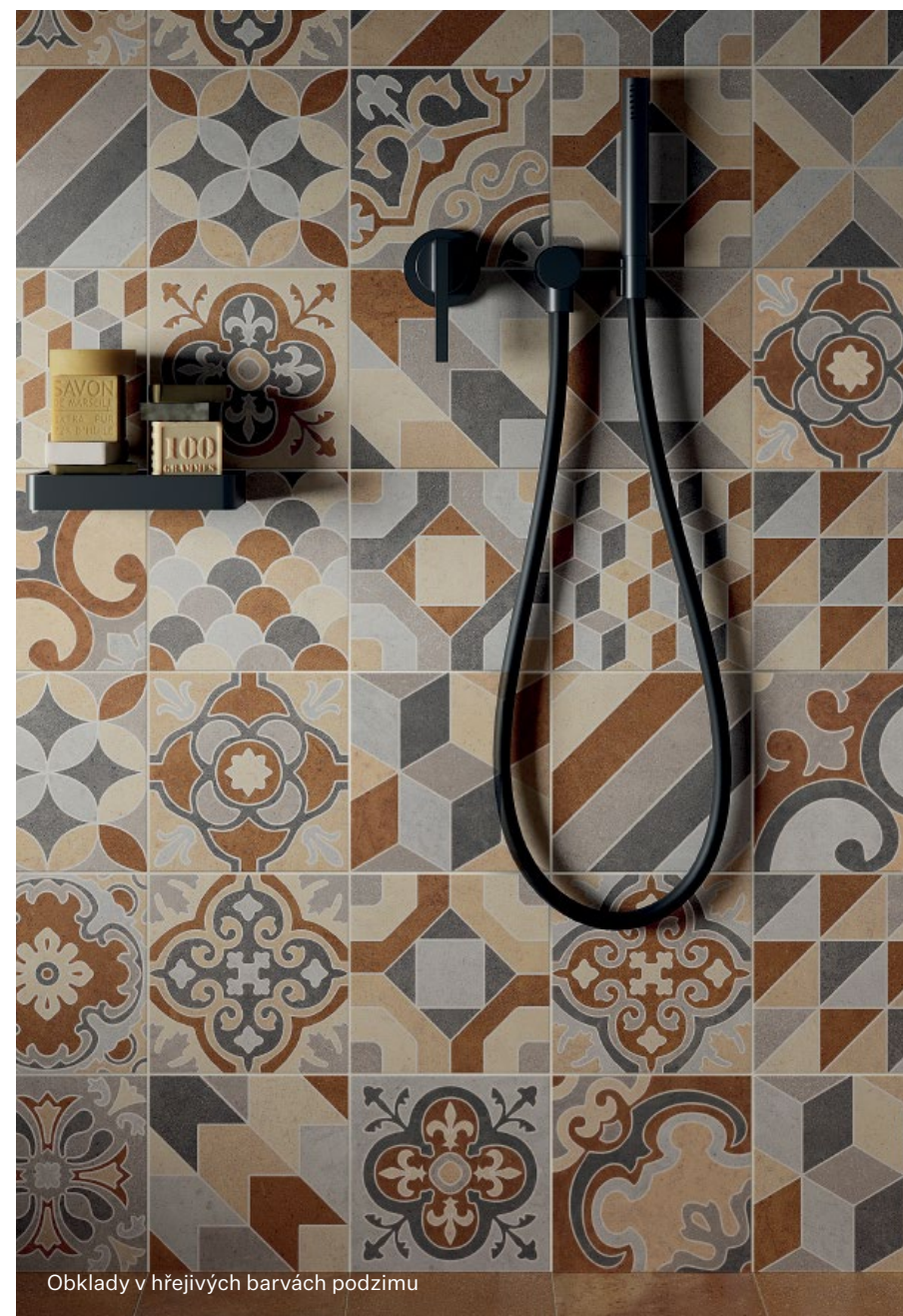
Pandemie covid-19 s sebou nepřinesla jen špatné zprávy. Její první vlna donutila všechny progresivní společnosti k rychlejšímu inovacím, které dnes mírní následky druhé vlny. „Ještě před několika lety jsme byli všichni přesvědčení, že na realitním trhu je osobní kontakt a prožitek nenahraditelný. Dnes můžeme s jistotou říct, že vhodné online aplikace jsou v určité situaci velmi vítanou alternativou.“ říká Višňovský z LEXXUS. „Online prohlídky, sofistikované aplikace na vyhotovování odhadů nemovitostí a plnohodnotný přechod zaměstnanců na home office nám umožňují přímý kontakt se zákazníkem a plynulé zajišťování kvalitních služeb i přes významná omezení,“ shodují se Višňovský a Hristov. •



Barvy, vzory, obklady

text — Iva Bastlová

I když se od března minulého roku nemohou konat žádné veletrhy a přehlídky, neznamená to, že žádné novinky nejsou. Ba naopak – s koronavirovou pandemií **se lidé začali více zajímat o své bydlení**, výrobci a dodavatelé interiérového vybavení jedou na plné obrátky.



Obklady v hřejivých barvách podzimu

Foto: Caesar. Na protější straně: Messe Frankfurt k veletrhu Heimtextil

Začneme barvami nadcházející sezony, které lze rozdělit na tři hlavní skupiny.

První z nich jsou teplé a zemité odstíny, které mají přinášet do našich interiérů útulnou atmosféru plnou pohody. Tyto odstíny si jako barvu roku vybrala společnost Akzo Nobel, jejíž královnou pro rok 2021 je odstín Brave Ground. Společnost Sherwin Williams vsadila na ještě tmavší odstín a u nich bude vládnout temný Urbane Bronze. K těmto barvám lze přidat i o dost světlejší béžovou s názvem Transcend a výraznější cihlový odstín, jenž dostal název Big Cypress. Oba tyto odstíny si zvolila za barvy roku značky PPG. Dva odstíny jim však nestačily a přidali ještě třetí – tím je Misty Aqua – jemná tyrkysová barva. To už hovoříme o druhé skupině a tou jsou modrozelené palety barev, které přináší

do našich prostor harmonii a klid. V loňském roce měly dominovat modré barvy, ale popravdě řečeno společnost neměla kvůli zdravotní, ekonomické a jiné situaci ani sílu na ně reagovat. Z čistě modré se letos stala tyrkysová, jejímž hlavním představitelem je odstín Aegean Teal, který si jako favorita zvolila značka Benjamin Moore. Obě tyto skupiny lze vzájemně velmi dobře kombinovat.

Třetí skupinu tvoří neutrální šedá Ultimate Grey v kombinaci se zářivě žlutou Illuminating. Toto duo definovali jako barvy roku v Pantone. Tato dvojice tu před pár lety již byla a měla celkem úspěch. Není to tedy žádná „světová novinka“, možná spíš můžeme hovořit o sázce na jistotu. Šedá je totiž stále velmi populární neutrální a žlutá ji perfektně doplňuje, protože přináší v této době potřebný optimismus. ▶



Obklady ve stylu art deco

Foto: Keope. Na protější straně: Ariana



Zelenošedé
keramické
obklady



Odstín Brave Ground
od značky Akzo Nobel



Odstín Aegean Teal
od značky Benjamin Moore



Tri odstíny roku od PPG

Co se týče vzorů, motivů a různých kombinací spojených s určitou myšlenkou, ty lze dobře vyčíst z definovaných trendů na veletrhu Heimtextil, kde se jim věnuje velká skupina odborníků zvaná Trandetable nebo také Trendcouncil. I když se veletrh nekonal, trendy byly definovány. Hlavní motto znělo „Nothing new, everything new“ a jednoznačně reagovalo na současnou situaci, která je pro nás zcela nová a bezprecedentní.

Jednotlivé trendy byly pojmenovány na:

Revive – žádná pravidla při úpravách a opravách, to je hlavní heslo tohoto trendu. Jedná se o zkoumání kreativity a experimentování v procesech výroby.

Reinforce – minimalistický, až puristický vzhled inspirovaný moderním skandinávským stylem, který nepředstavuje významnou novinku.

Repurpose – v tomto případě nejde o nové vzory, ale o vytváření nových vizuálů pomocí starých/původních. Hlavní myšlenkou je vážit si toho, co bylo již vyrobeno.

Rewild – téma návratu k přírodě, o kterém se hovoří již mnoho let. Zde jde o využití přírodních zdrojů, udržitelná a regenerativní řešení. Příroda je v tomto trendu chápána jako „laboratoř“.



Trend Revive



Trend Reinforce

Foto: Messe Frankfurt k veletrhu Heimtextil

Trendy inspirované přírodou nebo Skandinávií nepřinášejí žádné nové podněty, za delší úvahu stojí ale kombinování zdánlivě nekombinovatelného a použití starých prvků, jež nahraňují i procesu recyklace a upcylace.

Pojďme se podívat ještě na trendy v keramických obkladech, jež jsme pravidelně mohli sledovat na veletrhu Cersaie v italské Boloni, který stejně jako ostatní akce neproběhl. V keramice se svět



Trend Rewild

nezastavil a i zde se v novinkách objevují dvě základní barevnosti, tedy přírodní a zemité odstíny a modrozelené barvy.

Za zmínku stojí návrat vysokého lesku, který se na obkladech často kombinuje s matnými povrchy, a vytváří tak zajímavé světelné efekty. Zmínit musíme i dekory, protože kromě geometrických vzorů, které jsou velmi populární, přibýly i „art deco“ motivy. Některé jsou jemné a decentní,

jiné výrazné a velmi extravagantní – často pak ve spojitosti s vysokým leskem.

Ve kterém trendu se vzhlednete, kterým se necháte inspirovat, je čistě na vás. Nikdo nic nediktuje, nikdo nic nepřikazuje! Trendy není vhodné tupě kopírovat, ale jen se jimi lehce inspirovat. Je třeba stále myslet na to, že interiér tvoříte pro sebe, nikoli pro fotku do lifestyleového časopisu ani pro známé či sousedy. •

Elementy



text — Ondřej Lipár

Každou další kolekci šperků prokazuje **Eva Růžičková**, že ji zajímá **hledání nových cest**. Ta aktuální čerpá inspiraci ve hvězdách.

Znamení horoskopu jsou motiv, který mají lidé rádi a má tradici, připouští designérka šperků Eva Růžičková, přitom ale v současnosti prakticky nenarazíte na jejich esteticky propracované použití. I to může být jeden z důvodů, proč vznikla její kolekce Zodiac.

Tím dalším je zcela jistě letité kamarádství s dnes už zavedenou ilustrátorkou Marií Makeevou. „Ještě před UMPRUM jsme spolu chodily na vyšší odbornou školu. Už tehdy úžasné kreslila,“ vypráví šperkařka. Každá pak na zmíněné vysoké škole studovala jiný obor, jedna šperk, druhá ilustraci. ►

Foto: Štěpán Mamula



Loni Růžičkovou oslovil dlouholetý klient, pro kterého před lety navrhla jedny ze svých prvních snubních prstýnků. Objednal si medailon pro svého tatínka, na kterém měla být iniciála a znamení zvěrokruhu. „Oslovila jsem Mášu a při naší spolupráci mě napadlo rozšířit medailony o všechna znamení,“ vysvětluje. „Myslím, že i pro ni bylo zajímavé zpracovat motivy v takhle miniaturní podobě – dřív se věnovala hlavně velkým tiskům.“ Vzniklo tak dvanáct medailonů, které si její klientky a klienti mohou zakoupit v variantě ze stříbra, a to jak čistého, tak žlutě anebo růžově pozlaceného, a ze zlata.

Podobně jako v případě dalších svých kolekcí, i tentokrát se Eva Růžičková rozhodla obohatit hlavní linku o další šperk, který ctí stejnou estetiku. Zodiac tedy v tuto chvíli tvoří i náušnice. Opakují motiv srdce, a navíc je zdobí drobné drahé kameny – brilianty, safíry, smaragdy nebo rubíny.

Šperky vznikají v ateliéru na Starém Městě, kam je třeba vystoupat historickým domem po úzkých dřevěných schodech. Slouží zároveň jako showroom, kde si zájemkyně



a zájemci mohou vybrat ze všech jejích kolekcí. Z nabídky je dobře znát její ochota zkoušet různé materiály i tvarosloví. Dřevěné brože In Between jsou osazeny magnety, takže se různé kusy přitahují a další odpuzují, některé do sebe svým vzorkem dokonale zapadají, jiné se mohou lišit a doplňovat. Prsteny a náušnice Shining ze stříbra, případně pozlaceného stříbra jsou z části pokryté práškovým lakem a černou a bílou barvu v kolekci doplňuje výrazná červená. Nemluvě o břidlici, kamenech nebo litině, které jsou zastoupené v jejich dalších výtvorech. Jejich jednotící linkou je ale určitá střídmost a ženskost.

Kam se bude její tvůrčí počínání ubírat příště? Už teď jí na stole leží rozpracované náušnice – poměrně velké a velmi výrazné – ale tenhle koncept je podle všeho teprve v začátcích a bude nějakou dobu zrát a procházet testováním. Navíc se zatím soustředí na péči o kolekci Zodiac. Ta se totiž v dohledné době rozroste o šperk čistě pánský: manžetové knoflíčky. Jak daleko postoupila, můžete sledovat na jejím instagramovém účtu @evaruzickova_jewelry. •



Foto: Eliška Šárková

Do přírody stylově

text — Veronika Pařízková

Utéct z města a vyrazit na chatu je v naší domovině letitý zvyk. Jezdilo se za socialismu, jezdí se i dnes. A aktuální omezení cestování spojená s pandemií potřebu mít vlastní zázemí v přírodě ještě zvýraznilo. O klíče k chatce na Sázavě nebo k chalupě na horách už ale nemusíte prosit rodiče a prarodiče. Možností, **jak si užít výhod pobytu v přírodě a moderního zázemí** za rozumnou cenu, je dnes relativně dost. Vyzkoušeli jsme je pro vás.



Malý zázrak

Tiny House na Smržovce je jako vystřižený z knížek o stylových dřevěných minidomcích na severu Evropy. Je tvarově jednoduchý, přitom elegantní, hodí se do lesa i na louku. Jeho výhodou je, že nepotřebuje betonové základy, a pokud jste jen trochu zruční, tvůrci vám slibují, že ho zvládnete postavit i sami. Za nápadem stojí trojlístek Lukáš Otevřel, architekti ze Studia DDAN a truhláři z Devota. Chatička na Smržovce stojí hned pod lesem a díky čelní prosklené fasádě se vám tak nabízí kouzelná představení. Srnky vám budou doslova koukat pod peřinu. Tam je ostatně ideální trávit většinu času, pokud jste zrovna uvnitř chatky. 12 m², které celá chatka má (plus 5 m² terasy) je zkrátka dobré tak akorát pro přípravu rychlého čaje a lenošení v posteli. Pokud navíc uděláte stejnou chybu jako my a vezmete s sebou dítě, je volného prostoru uvnitř pomálu. Tiny House je skvělé místo pro zamilované páry, které po celodenním pobytu venku potřebují někde složit hlavu, umýt si vlasy, opéct buřty a se sklenkou červeného pozorovat divokou lesní zvěř. ►



Foto: Tiny House, Jan Faulkner

Kontejner, který překvapí

O poznání víc místa i komfortu vás čeká, když si pro svoje víkendové úniky vyberete Blokki. Přepravní kontejnery, ze kterých začala před několika lety Zdena Zlatová jako mávnutím kouzelného proutku vyrábět stylové, minimalistické bydlení. My dostali možnost vyzkoušet Blokki v Zátiší, složené ze dvou kontejnerů, které si na svém pozemku na kraji vesnice postavila hrdá majitelka Alice Titzová. Rozměrově tento typ Blokki bez problému poslouží i rodině s malými dětmi. Prostorný obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem vám poskytne dost prostoru pro práci na home office i hru. Velikým benefitem je množství francouzských oken, které vás neustále nutí kochat se okolní krajinou. Nechybí ostatně ani v malé koupelně, která je díky množství světla na pohled mnohem velkorysejší, než odpovídá metrové výměře. Není náhoda, že Blokki volí zájemci stále častěji i jako plnohodnotné bydlení. Variabilita, kterou systém kontejnerů umožňuje, je pro podobný koncept ideální. Dva kontejnery vám poskytnou sympatických 70 m², což jistě může zdárně konkurovat běžnému činžovnímu nebo panelákovému bytu. Pokud tedy máte štěstí a vlastníte sad nebo louku u lesa, a navíc chcete mít svoji chatičku rychle (doba realizace se pohybuje mezi 2–3 měsíci), Blokki jsou ideální volba.



Foto: Blokki, Adéla Havelková, Jakub Skupin

Pro náročnou rodinu

Firma Prodesi/Domesi se na dřevostavby zaměřuje již 18 let. Listovat katalogem jejich realizací musí i zarytého odpůrce bydlení na venkově přesvědčit, že dřevo má své nenahraditelné kouzlo. Firma připravuje řadu projektů na zakázku, ale nabízí také dva typizované domy, které jsme se rozhodli vyzkoušet. Domesi Conncept House Pulečný nebo Freestyle se nachází v malé vesničce v Jizerských horách, pár kilometrů od Jablonce nad Nisou. Za projektem stojí dvojice architektů Pavel Horák a Václav Zahradníček, které doplnil ještě Radim Oblouk. Dvoupatrová dřevěná stavba na první pohled nepůsobí jako moderní intervence do krajiny. Naopak má klasické tvarosloví, které do české krajiny a vesnice pěkně zapadá. Navíc sedlová střecha je podmínkou řady obcí, a je to tedy praktická výhoda navíc. Samotný dřevěný objekt pak splní podmínky i pro celoroční obývání. Dvě ložnice, kuchyně, koupelna, nechybějí velká okna pro výhled do krajiny a terasa na ranní snídani a večerní skleničku vína. Navíc má Pulečný opravdu veliké patro, které může sloužit jako herna pro děti (které mají pud sebezáchovy, případně by bylo třeba zajistit prudké schody) nebo soukromé jógové studio. Místa je zde opravdu dost. K dnešnímu dni stojí už 70 dřevěných domků Freestyle, a jak říkají sami tvůrci, koronakrize zájem ještě zvýšila. A cena? Varianta kompletní realizace na klíč přes 3,5 milionu. Podobně jako garsonka v pražském paneláku, kde vás asi ráno ptáci nevbudí. ▶



Foto: Prodesi/Domesi – Pulečný (Freestyle)

První liga

O něco vyšší liga než Pulečný je domek od stejných architektů nazvaný Neo, který stojí v Budíkově. Na rozdíl od všech výše zmíněných je tohle už spíš nadstandardní rodinný dům, který nám hned přirostl k srdci. Svoji roli v tom jistě hraje i vybavení, na kterém se zde nešetřilo. Obývací pokoj je spojený s kuchyňským koutem, kterému dominuje velký stůl dřevěný stůl od Tonu. Jitona pak dodala postele, Brokis osvětlení a venkovní nábytek je značky Egoé – doslova přehlídka aktuálních českých špičkových výrobců. Dům není žádný drobeček a hlavně zvenku je svoji výškou opravdu nápadný, vnitřní dispozice jsou však velmi chytře vymyšlené a jistě není problém strávit tu čas s širší rodinou nebo přáteli. V patře jsou dokonce tři ložnice, dostatečné zázemí pro všechny je tedy zaručeno. Postavit Neo jako nenápadnou chatičku pro víkendové úniky z civilizace bude asi volba jen malého množství lidí. Naopak vybrat si tuhle dřevostavbu jako alternativu k typizovaným satelitním domům je určitě nápad, který stojí za zvážení. •



Foto: Prodesi/Domesi - Neo (Budíkov)



Saint Martin rozhodně není svatý

text — Danuše Siering



Sněhobílé pláže, tyrkysové moře a usmívající se lidé i slunce. Vyprávění o cestě na tento **kouzelný karibský ostrůvek** bych měla začít takto romanticky. Jenže spíš než „jak to tam vypadá“, slyším dnes otázky typu: „Tam se dá jet? Jak ses tam dostala? A jak probíhala cesta letadlem? A co testy?“ Takže postupně.



Grand Case Beach

Saint Martin je jedním z ostrovů Malých Antil v Karibiku. Dostanete se tam buď s KLM z Amsterdamu nebo s Air France z Paříže (výborné jídlo a šampaňské inclusive), cesta trvá asi devět hodin. Před odletem musíte mít potvrzení o negativním PCR testu, jehož výsledek 48 hodin před odletem je nutno poslat na úřad Prefecture de Saint-Barthélemy et Saint-Martin. Ten vám pak během pár hodin udělí povolení k příjezdu. Tohle povolení a výsledky testů budete pak xkrát všude ukazovat, ale stojí to za to. Díky tomu vás totiž i v téhle době uvítá rozzubené karibské slunce, palmy, milí lidé a to vše v rytmu reggae.

Objevitelem ostrova Saint Martin je sám velký Kryštof Columbus, historie si však s tímto ostrůvkem zajímavě pohrála. Od roku 1648 se tento ostrov o celkové rozloze 87 kilometrů čtverečních dělí na dvě části. Jižní je holandská, severní francouzská. Hranice je volně průjezdná, ale rozdily jsou značné. Holandská část představuje v pravém slova smyslu „sex, drugs and rock’n’roll“. Přeloženo do běžného slovníku, jsou zde bordely, drogy, kluby a kasina. K tomu nezáživná architektura výškových domů a platba v dolarech nebo domácí měně, které se říká antilský gulden.

Avšak jedna atrakce je tu nepřekonatelná. Pláž Maho Beach. Ta se nachází přímo před vzletovou a přistávací dráhou Letiště princezny Juliany. Protože hned za dráhou vyrůstá několik kopců, musí letadla startovat se všemi motory naplno, aby rychle dosáhla potřebné výšky. A to když udělá Boeing 747 nebo Airbus 340, je to intenzivní atrakce. Mnozí z těch fotodobrodruhů, kteří chtějí mít na snímcích dobře vykreslené detaily hučících turbín, často končí zasypání pískem, nebo rovnou v moři. Pro ty méně odvážné doporučuji Sunset Beach Bar, kde celou leteckou show doprovázenou pády postaviček do moře můžete pozorovat z bezpečné vzdálenosti, a přesto mít pocit, že se letadla můžete dotknout. Maho Beach je každopádně místo, které musíte při návštěvě ostrova zažít.

Poklidnější život francouzské části se odehrává hlavně mezi plážemi Grand Case, Orient Bay a mondénní Anse Marcel Beach. Najdete zde hotelové apartmány, ale přesto



Petite Plage

si rodiny a party přátel nejčastěji společně pronajmou dům. Běžně mají tyto domy tři až čtyři ložnice, velkou kuchyň s obývacím, terasu a bazén přímo před okny. Mít soukromí daleko od pandemie, a přitom si užívat tepla je alternativou i pro ty, kteří nemusejí pracovat u firemního stolu.

Oblíbený je výlet na sousední ostrov Saint Barth. Motorovým člunem se za necelou hodinku přenesete do světa „krásných, slavných a bohatých“. V zálivu před místním správním městečkem Gustavio kotví od prosince do března Eclipse, čtvrtá největší jachta světa, patřící majiteli fotbalového klubu Chelsea. Hned vedle se na hladině vznáší o něco menší, ale neméně pověstná jachta Le Grand Bleu.

Zážitkem je i pláž u kultovního hotelu Eden Rock. Pokoj v hotelu sice stojí i přes 2000 eur na noc, ale i tak je permanentně obsazený. Na „kapesní“ soukromé letištiště na konci pláže potřebují piloti zvláštní povolení. Se 640 metry patří letištní dráha k nejkratším a nejnebezpečnějším na světě. Občas návštěvníci pilotující své soukromé letouny nestačí včasné zastavit, ale většinou je místní vyloví z moře živé a zdravé. Návštěva živých bohatých se vyplatí víc.

Ale zpátky na Saint Martin, který je dostupný i lidem bez soukromých letadel. Nemůžeme totiž vynechat místní skvělé jídlo. Nezapomenu na naše večerní grilování dobrot francouzské kuchyně. Nakoupit si je v Carrefouru je opravdu zážitek. Výběr potravin vyrazí dech snad každému, nevýhodou ovšem je, že si pak v běžném českém supermarketu budete připadat jako v lepší večeře.

Na večeri jsme pozvali i naši paní domácí. A dozvídáme se, že situace s turisty se v současné době rapidně mění. „Dříve byly naše domy zabookované na dva tři roky dopředu, lidé pak většinou přijížděli na 14 dnů nebo i na tři neděle,“ popisuje nám dění na ostrově šarmantní Nina Jouan z agentury SXMVillasRental, která zde pronajímá domy návštěvníkům. „Dnes se situace změnila. Přijíždí mnohem méně turistů, bookují si bydlení na poslední chvíli, ale zůstávají dlouho. Dneska máme rezervace na dva i tři měsíce pobytu,“ konstatuje Nina.



Danuše a Thomas Siering

„Nejvíce přijíždějí manažeři se svými rodinami a potom odsud pracují.“ Proč ne. Internet na ostrově funguje a pětihodinový časový rozdíl oproti Evropě nabízí příjemnou možnost pracovat do pozdního oběda, kdy už je v Evropě večer; odpoledne pak patří rodině, přátelům a místním radovánkám. Není to špatný návod, jak přežít koronu. Doprovázet vás budou sněhobílé pláže, tyrkysové moře a neustále se usmávající lidé i slunce. •



Kniha Zed' mezi námi



Danuše Siering

Vydavatelka česko-německého magazínu N&N Praha/Berlin.

Je iniciátorkou a spoluautorkou dvojazyčné knihy Zed' mezi námi, popisující patnáct silných, inspirativních příběhů Čechů žijících v Německu a Němců v Česku.

Více informací:
www.novinyanovinky.cz/zedmezinami

Šansoniérka je i herečka

text — Martina Honzíková

Renata Drössler bývá také nazývána „černým motýlem českého šansonu“, „českou Marlene Dietrich“. Po ukončení kariéry Hany Hegerové bývá mnohými považována za královnu českého šansonu. Jazzová zpěvačka Jana Koubková říká: „Konečně má Hana Hegerová důstojnou nástupkyni.“



Foto: Lenka Hýblová

Šansony zpívá v deseti jazycích: česky, polsky, hebrejsky, jidiš, rusky, německy, italsky, francouzsky, anglicky, španělsky. Vystupovala na předních hudebních scénách nejen v Čechách, ale i v Polsku a dalších zemích. Kromě zpěvu se věnuje i herectví a pedagogické činnosti.

Vystudovala jste herectví na DAMU, kudy vedla cesta od činohry k první dámě šansonu?

Cesta vedla přes mé mindráky, které ji formovaly. Věřila jsem svému okolí, že jsem ošklivá, moc vysoká, moc hubená, prostě nehezká. A jeden z těch mindráků mi pořád našeptával, že zpěvačka musí být krásná, a to já nebyla, že? Ale herečka může být ošklivá. A ta víra v tyto stereotypy mi vydržela strašně dlouho a vlastně za mě vybrala i herectví. A díky herectví jsem se dostala i k šansonu, protože pro interpretaci šansonu je herectví důležité.

Je nějaký výrazný rozdíl mezi zpěvačkou a šansoniérkou?

Šansoniérka je i herečka. Poláci šanson překládají jako „herecká píseň“. Šanson stojí na textu, příběhu. Rozdíl mezi šansoniérkami je pak v tom, jak vnímají svět, jak a co mají odžito a jaký mají cit pro příběh. Lidem se mé zpívání líbilo vždycky, já jsem ale teprve po padesátce ucítila, že je to ono. Zpíváme o životě, smrti, lásce či nenávisti. Co víte o těchto věcech ve dvaceti.

Jak dlouho trvá, než se nové šansony usadí?

Klidně i rok. Prvně tu písničku prostě jenom zpíváte a zpíváte a zpíváte, ale mezi lidi s tím radši nejdete, protože víte, že to není ještě ono. Hledáte tu správnou polohu, jdete po podstatě věci. Ta píseň se vám musí dostat do těla, do kostí, do svalů, do duše. Teprve když ji tam máte, bude mít publikum husí kůži.

Dobře zazpívaný šanson prostě vstoupí do posluchačova vědomí, jsme vzájemně propojeni. Nádherný pocit. A když to nemáte v sobě zažité, tak tento stav nenastane.

Zpíváte šansony v deseti jazycích, předpokládám, že ne všemi aktivně mluvíte. Jakým způsobem se učíte texty?

Naučit se text je samozřejmě začátek. Musíte prvně pochopit, o čem ta písnička je. Paradoxně to platí, i když je ta píseň napsaná ve vaší mateřštině. Prvně je to jen text a hudba. Interpret tomu musí dát život. Musíte se naučit písničku, nejen to zazpívat, ale i najít smysl a tu zprávu, kterou chcete publiku sdělit. Publikum vám to musí věřit.

Ted' připravuji nový projekt židovských písní, které zpívám v jidiš. Musíte o té písničce vědět úplně všechno, proč a jak vznikla, kdo byli tvůrci a jak to vlastně mysleli. Teprve pak můžete přemýšlet o tom, jak se k tomu postavíte. Vedete dialog s písní a hledáte, jak ji dostat na světlo dnešního světa.

Už zkusíme tři měsíce, máme čtyři „nové“ písničky a zdá se, že už se nám rýsuje, jak to má být. ►



„*Bud’ jedeš na dřeň, nebo nudíš.*“

V Divadle pod Palmovkou už více než 20 let vystupujete v roli Marlene Dietrich v představení Edith a Marlene. Původně se představení hrálo v Mostě, dohromady už mělo kolem pěti set repríz. S Hanou Seidlovou hrajete Edith a Marlene od začátku, jak se vyvíjela vaše spolupráce?

Jsme trochu starší, já jsem trochu ztloustla a povila další dítě. Za ta léta se to představení lehce usadilo, vyzrálo.

Myslím si, že pro Hanku je to možná i její životní role, v Divadle pod Palmovkou je i v angažmá, já v Edith a Marlene hostuji, jsem „jako host“. Sice už 30 let, ale pořád „jako host“.

V jednom rozhovoru jste na dotaz, co máte s Marlene Dietrich společného, mimo jiné uvedla: „Obě jsme velmi brzy pochopily, že na sebe musíme být přísné.“ V čem si naopak podobné nejste?

Asi ve všem ostatním: takřka nepiju, takřka nekouřím, nikdy jsem nebrala drogy a miluji své dcery. A nestala jsem se světovou hvězdou, generačním symbolem. Mé fotky si nedávají vojáci do skříněk. Srovnávat mě s hvězdou první velikosti je jako srovnávat tygra s myšičkou.

V repertoáru máte projekt Pocta Haně Hegerové. S Hanou Hegerovou máte společného více, než že jste královny

českého šansonu, například jste obě cizinky a obě jste hrály v Semaforu, kde jste dokonce převzala její role. Bylo těžké převzít část repertoáru po paní Hegerové a najít autentické zpracování – například nekopírovat původní osvědčený styl?

Hana Hegerová je ikona, její jméno je pro Čechy a Slováky synonymem šansonu. Pustit se do jejích písniček chce značnou dávku drzosti. Občas mi to lidé vyčítají, že jsem znesvětila jejich modlu.

Hana Hegerová ale byla jejich interpretka, pokud vím, tak nikdy žádný text nenapsala ani hudbu neskládala. Ty písně proslavila, ale stvořil je někdo jiný.

Ty „její“ písničky interpretuji jinak. Třeba Židovská máma v jejím podání je skvělá, ale je poplatná době vzniku. Pavel Kopta ten text pojal trochu tendenčně, je to o koncentráku, plynu a utrpení. Ale Jack Yellen to přitom napsal v roce 1924 a ten původní text je o lásce syna k matce. Já jsem cítila obrovský potenciál té písně a inspiroval mě polský text, který jsem si přebásnila do češtiny. Je to příběh matky, která přišla o syna. Když ty písničky postavíte vedle sebe, jsou jako den a noc.

Stejně jako Balerína opilá, kterou v Semaforu vždycky zpíval Jiří Suchý a já ji zpracovala takovým způsobem, že z toho byla úplně jiná písnička. Z kabaretní kolovrátkové odrhovačky (nic proti odrhovačkám) jsme udělali šanson, který dodnes přibíjí diváky do sedadel.

Projekt Motýl něhy uletí představuje zhudebněné básně Jiřího Žáčka. Jako první jste na CD Jsem jaká jsem zařadila Žáčkovu stejnojmenné přebásnění

Jacquesa Préverta. Čím vás text zaujal? Jak došlo na další spolupráci?

Žáčkův text mě úplně fascinoval. Myslela jsem si, že píše jenom básničky pro děti, a tohle bylo úžasné. Vzala jsem to za své a píseň se ocitla na mém druhém albu. Pak jsme se s Jiřím setkali, věnovala jsem mu své album a on mně svou novou sbírku básní. A byla báječná! Správné texty pro šansony! Rok se sešel s rokem a po deseti takových letech, tedy v roce 2015, vzniklo během dvou měsíců album Motýl něhy uletí.

Jedním z dalších projektů je například Jen tancuj. Jde o židovské písně. Zpíváte je nejen jidiš, ale i hebrejsky, polsky a česky. Co vás k židovské hudbě a projektu přivedlo?

Na první album jsem připravovala písničku Rebeka, jak jsem se do ní nořila, tak jsem si uvědomila, že židovské písně mají v sobě obrovský potenciál. Když člověk hledá, tak se k němu dostanou informace a mně

se dostalo do ruky dvojalbum Leopolda Kozłowského, samé klezmerské písně, a to mě vzalo a vznikl projekt Jen tancuj. Ve Španělské synagoze v Praze to mělo asi třicet repríz. Písničky mi v repertoáru už zůstaly.

Jste (spolu)autorkou projektu Fryderyk, láska má s podtitulem Chopin v šansonech. Jde o šansonové zpracování skladeb Fryderyka Chopina s texty Pavla Cmírala. Co vás na tento nápad přivedlo? Jak dlouho trvaly přípravy?

Vrátila jsem se z návštěvy Chopinova rodiště posedlá myšlenkou a touhou otextovat nejznámější Chopinovy skladby a upravit je do šansonové podoby. Trvalo to rok. Žila jsem Chopinem. Poslouchala jeho písně v autě, při vaření, uklízení, prostě pořád. Z obrovského fondu jeho skladeb jsem nakonec vybrala skoro 20 věcí, se kterými jsem se mohla ztotožnit. Zahnízdlily se v mé duši, najednou mě k sobě pustily a ukázaly mi, že se nechají zpívat a otextovat. Na projektu ►



Foto: Lenka Hatašová. Na protějščí straně: Jiří Šujanský

jsem spolupracovala s textařem Pavlem Cmíralem a pianistou Jiřím Pazourem. Dokázali mě pochopit a úžasně zpracovali mé vize a představy o písních.

Premiéra recitálu byla na 40. Chopinově festivalu v Mariánských Lázních.

Vaším dvorním pianistou byl Petr Ožana, který je také talentovaný skladatel a zpíváte i jeho písně. Vytvořili jste mimo jiné projekt Chanson mon amour. Jak ke spolupráci došlo?

Petra přivedl do Semaforu coby jednáctiletý zázrak Jiří Suchý. Moc se mi líbil, řekla jsem mu, že až vyroste, tak si ho najdu. A pak šel život dál. Po letech se otevřely dveře mé šatny v Divadle ABC a objevil se Petr se slovy „tak jsem tady“. Petr pak tvořil páteř mé sólové kariéry dvanáct let, na konci byla naše spolupráce ale už spíš rutinní než tvůrčí, přestali jsme se obohacovat. V poslední době vystupuji s pianistou Jakubem Tökölym, cítíme, že je toho před námi ještě hodně.

A na kontrabas nás doprovází Tomáš Baroš a Radek Němec na bicí. Mám teď takové malé šansonovo-jazzové kombo, s kterým jdou dělat velké věci. Pracujeme na projektu klezmerských písní zpívaných většinou v jidiš.

Učíte na Mezinárodní konzervatoři v Praze šanson a jevištní řeč. Baví vás práce se studenty?

Učení je fantastické. Na začátku jsou všechna semínka stejná, ale vzejdou a vzrostou jenom některá. Ta práce na růstu mladých vám dává tuny energie, která působí na člověka jako elixír mládí. Někdy si připadám jak ta Čachtická paní.

Máte ráda muzikály? Vystupovala jste například v Draculovi, Antoinettě a dalších, mají hodně repríz, není to trochu jako v továrně?

Rolling Stones hráli své hity určitě víckrát, než já zpívala v Draculovi, i když 3000 repríz není málo. Máme to už třicet let vyprodané. Někteří lidé na tom byli třeba desetkrát.



Autorka žlutého a červeného modelu: Alena Wilson | Foto: Jiří Šujanský

Pokaždé je to jiné. Přijdete do divadla, které vás pohltí a večer zase vyvrhne. A ta doba mezi je nádherný sen, droga, adrenalin, štěstí. A když před vámi stojí a tleská vyprodané divadlo, tak to je pocit, který se nedá popsat. Štěstí v takovýchto dávkách je prostě návykové a nemůžete bez toho být.

Představte si, že jste členem hvězdného týmu, který vyhrává každý večer. Nádhera.

Dnes máme různé pěvecké soutěže, jako SuperStar, dříve byly soutěže mladých písní a podobně. Účastnila jste se? A účastnila byste se dnes?

Samozřejmě! Ano, ano!

Takovou krotkou variantou SuperStar byla v osmdesátých letech třeba Zlatá loutna v Třinci nebo Mladá píseň Jihlava. Poprvé, když jsem vystoupila na Loutně, mě porotci zpražili, ať už nikdy, prý nikdy nezpívám a že být prodavačkou není žádná ostuda. Rok poté jsem soutěž vyhrála a dostala se rovnou do finále Mladé písně Jihlava, kde jsem byla druhá.

Ti znalci, kteří mě na začátku zrazovali od zpívání, mě pak samozřejmě plácali po zádech a říkali, že jsem obrovský talent a že to bylo vidět už na začátku.

Loni v prosinci jste nahrála svou první rockovou písničku. Letos v lednu videoklip. Co vás to napadlo?

Nikdy není na nic pozdě. V padesáti jsem nafotila první akty, ve dvaapadesáti si dala rovnátka, v sedmapadesáti nazpívala první rockovou písničku.

Napsala jsem pár šansonových textů a poslala je talentovanému skladateli a pianistovi Michalovi Workovi. Pak jsem se ptala, co si o nich myslí, kdy bude hudba. On se kroutil a chodil kolem horké kaše. A pak z něj vylezlo, že se pokusí ty texty zpracovat rockově. A tak jsme udělali první písničku, na kterou navázal videoklip. Lidem se líbí. Mám z toho velkou radost. A na Den matek bude mít premiéru další klip. Taková citovka pro naše rockery.

Zdá se, že nakonec z toho bude celé album.●



Renata Drössler

Narodila se v Třinci, žije v Praze.

Zpěvačka a herečka polské národnosti s českým občanstvím.

Po absolvování DAMU působila na polské scéně těšínského divadla, později v Teatr Rozrywki Chorzów – Katowice, po usazení v Praze vystupovala například v Semaforu, v Hudebním divadle Karlín nebo v Divadle pod Palmovkou.

Vyučuje na Mezinárodní konzervatoři Praha šanson a jevištní řeč.

Šansony zpívala například i v Polsku, Německu, Rakousku, Španělsku či Indii.

Na svých projektech se podílí i autorsky.

Bhútán je nádherná země

text — Martina Honzíková

Spisovatelka, scenáristka a publicistka **Tereza Boučková** je jednou z prvních držitelek Ceny Jiřího Ortena, a to za knihu Indiánský běh. V roce 2016 jí byl přiznán status účastníka odboje a odporu proti komunismu, mimo jiné za účast na projektu disidentského bytového divadla, je také **signatářkou Charty 77**. V současnosti moderuje každou druhou neděli **Noční Mikroforum na Dvojce**, každý měsíc píše rozsáhlé fejetony do magazínu Reportér a v loňském roce vyšel **netradiční cestopis** Bhútán, má láska.



ráj to na pohled a Smradi. Je velký rozdíl mezi psaním knih a psaním scénářů?

Je to velký rozdíl. Na román máte spoustu stránek, ale na film jen asi hodinu a půl a musí se tam vejít celý příběh. Učila jsem se řemeslo psaní scénáře sama – a právě taky na Fellinim. Film je ale zrádný v tom, že váš scénář si přivlastní režisér a udělá si vše po svém. Ne vždy jsem byla s výsledkem spokojena. Ale čím větší odstup od obou filmů mám, tím se mi líbí víc.

Ve vašich knihách, především v Indiánském běhu a Roku kohouta, jste se hodně inspirovala vlastním životem. Není psát o životě vlastně těžší než fabulovat?

Ano, je to těžší, protože musíte mít odstup a ten se v autobiografii udržuje těžko. Ale zase jsem cítila, že to, co jsem prožila, je tak silné a pro většinu lidí nepředstavitelné, že to napsat musím.

Jak se dá udržet ten odstup a nadhled? Dají se takové příběhy psát, když je prožíváte, nebo jde spíš o jakousi post terapii?

Když jsem Rok kohouta prožívala, psala jsem si deník a z toho potom při psaní románu vycházela. Ten deník měl skoro o dvě stě stran víc a hodně jsem tam nad sebou plakala. V podstatě se to nedalo číst. Takže bylo nutné se nad své bolesti povznést. Ale když chcete zachovat tu emoci, která Rok kohouta prostupuje, musíte to při psaní vlastně prožívat znovu – ale jako laborant vážit, co ještě ponechat a co už ne a jak to vše dávkovat. To už je práce spisovatele.

Do té beznaděje jsem padala při každé verzi znovu, ale současně jsem ji (snad) čistila od balastu a sebelítosti. Post terapie to rozhodně nebyla. Ale nemohla jsem jinak. A když se pak blížilo vydání, bála jsem se toho strašně z mnoha důvodů...

Moc se mi líbí audiokniha Šíleně smutné povídky, které jste sama načetla. Byl to váš nápad, vlastně takové velké autorské čtení?

Na načení Šíleně smutných povídek jsem se vnutila, nebylo lehké přesvědčit vydavatele, že to je dobrý nápad. Ale jsem ráda, že audiokniha vznikla. Mám z ní radost. ►

Dělala jste přijímací zkoušky na DAMU, kam vás kvůli rodinné anamnéze nepřijali. Později jste se stala uznávanou spisovatelkou. Jak se z vás stala spisovatelka?

Má cesta k psaní byla klikatá. Jako uklízečka ve věku, kdy člověk, který má v sobě tvůrčí potenciál, nejvíc touží hledat svou uměleckou cestu, jsem byla deprivovaná z nemožnosti dělat umění. Psaní se v době totality ukázalo jako jediná možná cesta seberealizace. Nic jsem k tomu nepotřebovala – jen psací stroj a papír. A vůli to zkoušet, znovu a znovu. Když Indiánský běh vznikal, bála jsem se, že u nás doma třeba estébáci udělají šťáru a text mi zabaví. Naštěstí se to nestalo – a já napsala svou prvotinu. Když jsem při dalších vydáních dělala korektury, nezměnila jsem ani slovo. Je to dobře napsaná věc a má drajv.

Hrála jste v bytovém divadle spolu s paní Chramostovou, panem Landovským a vaším tatínkem, panem Kohoutem. Jak bytové divadlo vzniklo? Kolik představení Play Macbeth – Hra na

Macbetha bylo odehráno a kolik diváků se do bytového divadla vešlo?

Bytové divadlo vzniklo z nemožnosti hrát divadlo normální, legální. A dva herci, Vlasta Chramostová a Pavel Landovský byli kvůli svým občanským postojům bez práce. V představení hrál taky písničkář Vlasta Třešňák. Ten tomu představení dal velmi silný emocionální náboj. Odehráli jsme po různých bytech asi 18 představení, poslední už byla rozehnána Stb a příslušníky SNB (policie). Diváků bylo různě, na každé představení tak maximálně třicet – víc se jich většinou nevešlo. Ale spíš méně. I oni museli prokázat velký druh odvahy, když šli na ilegální představení, kde se dalo předpokládat sledování Státní bezpečností a následně velké problémy v práci i soukromí. Vše, co zavánělo svobodou, bylo v socialistickém Československu tvrdě postihováno. Že jsme hráli Shakespeara, to byl detail. Šlo o to, že jsme hráli!

K divadlu jste se vrátila například adaptací filmu Silnice od Felliniho. Scénář jste napsala i k filmům Zemský



Každý měsíc píšete poměrně rozsáhlé fejetony do magazínu Reportér. Kde hledáte inspiraci?

Najít téma, to je to nejtěžší. Když ho mám, jsem klidná. Ale když ne, je to velký boj.

V Nočním Mikrofóru na Dvojce vítáte moc zajímavé hosty. Vybíráte si hosty sama? Byla pro vás ze začátku práce v rozhlase složitá?

Hosty si vybírám sama a teď stále víc lidí, které osobně vůbec neznám. Ale zajímají mě, líbí se mi jejich práce, jejich talent. Je to pro mě druh objevování a to mě na tom moc baví. Těžce jsem se při moderování učila, že nemám říkat své názory, protože na názory je host. A taky jsem se musela odnaučit (s různým úspěchem) neskákat svým hostům do řeči. Nebylo to vůbec jednoduché a první rok jsem dostávala od dramaturgyně pořadu, která mi moderování nabídlá, hodně výtek. Ale byly opravdu k věci, pomohly mi se posunout dál. Teď mám pocit, že se mi už moderování v tomto směru docela daří. Ale vždycky je to pro mě adrenalin. Nedávno jsem měla jako hosta písničkáře z Brna, Dana Vertíga. Moc jsem se na něho těšila, jeho poslední CD se mi líbí čím dál víc. Je to kluk, který má obrovský talent, ale je to taky velký individualista a originál. Nakonec to bylo moc fajn, snad i pro posluchače.

Vaše poslední kniha Bhútán, má láska, je originální cestopis. Co vás na putování po Bhútánu překvapilo nejvíce?

Bhútán je nádherná země – čistá, s docela neporušenou přírodou a skromnými lidmi.

Nejvíc mě překvapilo, že jsou tam všude stromy, i ve výškách, kde bych to nečekala. No, a taky mě překvapilo, že jsem ten náročný cyklistický zájezd přes Himálaj vydržela. A knížka, kterou jsem o Bhútánu napsala, je pro mě velká radost. Jsou v ní i krásné fotky mého muže, našeho průvodce Jardy Lhoty i mé. Dát ji dohromady byla pro mě úplně nová zkušenost. Grafik Michal Chodanič ji vyladil nádherně.

Děláte spoustu dobrodružných věcí jako například pádlování na dračí lodi, dovolené na kolech, kololodích. Máte nějaký prima zážitek například z kololodi?

Na dračí lodi už nepádluju ze zdravotních důvodů, na kololodě už s mužem nejezdíme, protože se koná „jen“ v Chorvatsku. Jezdíme jinam, dál. Letos bychom chtěli projet na kolech (s cestovkou Adventura) Ladak. To je indická část Himálaje. Tam bude vše ještě o kilometr výš, než bylo v Bhútánu. Budeme spát pod stanem (to pro mě bude velký oříšek), mýt se v potoce (taky oříšek), na toaletu chodit někam do křovíčka (oříšek!) a nejvyšší sedlo, které bychom měli projet, je ve výšce 5359 metrů nad mořem. Snad tu cestu situace u nás i ve světě dovolí. A snad to taky ještě vydržím. Dobrodružství, které jsem nemohla prožít zamlada, kdy bych na to měla víc sil, mě láká. Moc času na tak náročné výlety už ve svých čtyřiašedesáti letech nemám.

Vaše knihy, především Indiánský běh, se objevují v povinné četbě maturantů. Těší vás to?

A jak! •



Tereza Boučková

Narodila se v roce 1957 v Praze, je dcerou spisovatele Pavla Kohouta a asistentky režie Anny Kohoutové.

Kvůli rodinné anamnéze se opakovaně nedostala na DAMU a podepsala Chartu 77. Má tři děti, dva adoptivní a jednoho biologického syna.

Je autorkou knih Indiánský běh, Rok kohouta, Život je nádherný, Boží a jiná muka, Bhútán, má láska a dalších. Napsala scénář k filmům Smradi a Zemský ráj to na pohled.

Angažuje se v ochraně životního prostředí, ráda cestuje a mimo jiné jezdí na kole.



Developerské projekty



Arcus City překračuje hranice klasického bydlení

Společnost UBM představuje unikátní rezidenční projekt Arcus City, který vyrostl uprostřed zeleně ve Stodůlkách v Praze 5 a nadchne vás svým **promyšleným zpracováním**. Jeho výjimečnost podtrhuje kompletní občanská vybavenost a perfektní dostupnost do centra Prahy. Přímo uprostřed rezidenční čtvrti vznikne autobusová zastávka, ze které cestující doveze autobus na metro za pouhé dvě minuty.





První etapa výstavby rezidence Arcus City nabízí ve čtyřech domech 100 nadstandardních bytů s dispozicemi 2+kk, 3+kk a 4+kk, z nichž každý má vlastní balkon, terasu nebo předzahrádku. Styl a originalita se zde snoubí s intuitivním řešením praktických záležitostí. Travnaté plochy, dětská hřiště, místa pro pikniky a cestu pro bruslaře a cyklisty doplňují podzemní garáže, úschovny na kola a kočárky a uzavřené odvětrané prostory pro odpadové nádoby v suterénu. Vedle promyšleného konceptu společných prostor je v rezidenci Arcus City kladen velký důraz na soukromí a komfort. Veškeré stěny mezi bytovými jednotkami jsou zesíleny a zajišťují akustickou izolaci nad požadovanou normu. Bezhlučnost a příprava na Smart systém, elektrické venkovní žaluzie, velkoplošná okna, dřevěné podlahy a stylové obklady jsou detaily, které zvyšují atraktivitu celého projektu.

Stodůlky patří mezi rychle rostoucí pražskou čtvrť se silným občanským zázemím. Školy, školky, supermarkety, polikliniku a poštu doplňují sportovní areály a restaurace. Nedaleké Prokopské a Dalejské údolí vám nabízí svobodu a odpočinek v přírodě s neopakovatelnými výhledy na Prahu. •



Ceny bytů na vyžádání v RK
Energetická náročnost: C

Experti na prémiové bydlení v Praze

lexxusnorton.cz

LEXXUS
-NORTON



An International Associate of Savills

Rezidence U Boroviček. Zbývají poslední dva volné byty

V ambiciózním projektu rezidence U Boroviček spojily síly renomované architektonické studio, **butikový developer**, dokonalá lokalita vilové čtvrti a zkušený realitní makléři a úspěch se dostavil okamžitě.



Pro rezidenci U Boroviček je charakteristická komorní atmosféra, vysoký standard vybavení a perfektní lokalita. Všechny byty o velikosti 1+kk až 4+kk jsou obklopeny zelení a disponují balkónem, terasou nebo předzahrádkou. Třípatrová rezidence zasazená citlivě do vilové zástavby Bílé Hory nabízí majitelům bytů vynikající dostupnost do centra Prahy i na letiště. Součástí rezidence jsou podzemní garáže,

sklepy, možnost dobíjení elektromobilů ale také technologie na využívání solární energie a zadržování dešťové vody.

„Nových kvalitních nemovitostí je v Praze dlouhodobě málo a kvůli koronaviru nebo jiné krizi se zájem o jejich koupi nesníží,“ říká Peter Višňovský, ředitel LEXXUS NORTON a dodává: „Prodejní úspěch rezidence U Boroviček jsme předpokládali.

Kvalita, originalita a dobrá lokalita jsou tři nejsilnější prodejní argumenty pro naše makléře a v projektu rezidence U Boroviček jsou všechny tři v naprosté harmonii. Být součástí tak výjimečného projektu je pro nás vždycky zážitek.“ •

Ceny bytů od 5 248 000 Kč
Energetická náročnost: B



Rodinné bydlení v řadových domech Rezidence Meteorologická

Komorní projekt sedmi řadových domů vyrůstá v rezidenční lokalitě pražské Libuše v ulici Meteorologická **v blízkosti Prague British International School**. Exkluzivitu celého projektu podtrhuje orientace do **Modřanské rokle** a skutečnost, že stanice metra D bude pět minut chůze od domu. Každý dům disponuje terasou, garáží a zahradou. Výstavba domů již začala a plánované dokončení je na začátku roku 2022.



Sedm třípodlažních rodinných domů 5+kk o užitné ploše 202 m² včetně terasy má vše, co potřebujete pro váš ideální život. Před každým domem jsou dvě parkovací stání. V přízemí (60 m²) se nachází technické zázemí, garáž s vraty Hörmann pro jedno auto, prádelna s koupelnou a toaletou, pokoj a přímý vchod na soukromou zahradu. Celé druhé nadzemní patro (73 m²) je velkorysý organický celek určený pro společné chvíle. Skládá se z prosluněného obývacího pokoje, kuchyňského koutu se samostatnou spižírnou, jídelny a toalety s předsíní. Poslední patro (57 m²) nabízí soukromí v podobě dvou pokojů, koupelny s toaletou a jedné ložnice s vlastní koupelnou a terasou (15 m²). Všechny pokoje jsou vybaveny klimatizací. Před okny jsou elektrické předokenní hliníkové žaluzie.

Řadové domy Rezidence Meteorologická jsou ideální bydlením pro rodiny s dětmi. Bezprostředně u domů je vchod do krásné stezky Údolí studánek plné dětských atrakcí a zeleně. Libuš patří mezi klidné a plně vybavené pražské čtvrti, kde se můžete spolehnout na kvalitní školy, školky a kompletní síť služeb. Autobusová zastávka se nachází 1 minutu chůze od domu a s MHD jste v centru za 20 minut. •

Ceny domů od 17 300 000 Kč
Energetická náročnost: G
(zatím není k dispozici)



Historická vila usazená ve vlastní zahradě na jedné z nejlepších adres v Praze

Výjimečný projekt Rezidence Helenika nabízí pouze **13 luxusních bytů** s výhledy na město a Pražský hrad. Samostatně stojící vila tak získá zpět svůj reprezentativní charakter a bude letos patřit mezi **jedinečné příležitosti** ke koupi exkluzivního bydlení na zcela unikátním místě Královských Vinohrad.



Zachraňovat vilu v památkové zóně, která prošla během století několika úpravami a necitlivými zásahy, byla výzva a pocta v jednom. Developer Aston Group se rozhodl zachovat původní charakter vily tak, jak jej navrhl významný architekt Max Spielmann v roce 1924, a doplnil ji o nejmmodernější technologické a funkční prvky a luxusní standardy provedení.

Historická vila usazená ve vlastní zahradě na jedné z nejlepších adres v Praze prochází citlivou rekonstrukcí s maximálním využitím původních prvků. Všechny 13 bytů o velikosti 2+kk až 4+kk splní nejnáročnější požadavky zájemců o stylové bydlení s autentickou atmosférou. Jedinečnost rezidence Helenika charakterizuje také nejvyšší kvalita použitých materiálů, originalita dispozičního řešení, vkus, design a bezpečnost. ➤



Některé byty mají soukromé zahrady, byty v patře terasu nebo balkon a samozřejmě je myšleno také na parkování.

„Naši klienti jsou nároční a mají o svém bydlení jasné představy. Soukromí, originalita a luxus jsou nekompromisní standard,“ říká Marianna Krausová, partnerka LEXXUS NORTON a doplňuje: „Rezidence Helenika je unikátní projekt, který svou záchranou prvorepublikové vily překračuje hranice klasického developerského projektu a splňuje požadavky na bydlení elity 21. století.“ •

Ceny bytů na vyžádání v RK
Energetická náročnost: B

Rodinné byty ihned k nastěhování

Když bydlíte v Praze 4 - Braník, jste **v centru veškerého dění**, a přece trochu v ústraní. Golfové hřiště, Žluté lázně, Thomayerova nemocnice, plovárna v Podolí, Branické divadlo, **renomované školy a školky a vyhlášené restaurace** jsou jen zlomek skvělých služeb. Navíc vás od centra Prahy dělí jen pár minut jízdy tramvají.





Výhledy na Pražský hrad a meandry řeky Vltavy, cedrová fasáda, pohledový beton, velkoformátová okna a zelená střecha vás okouzlí na první pohled. Unikátní projekt domu je vizuálně rozdělený na dva samostatné objekty. Na spodní části pozemku se nachází budova A. V ní

je k dispozici 10 bytů o velikosti 2+kk až 4+kk. V horní části pozemku leží budova B, která vám nabízí 4 exkluzivní byty o velikosti 5+kk a 6+kk. Domy spojuje pouze podzemní část. Najdete v ní 25 garážových stání s možností auto nabíječky pro elektromobily a sklepní kóje. •



Ceny bytů na vyžádání v RK.
Energetická náročnost: B

Jedinečné byty obklopené zahradou

Komorní projekt Rezidence Stříbrná zahrada vyrůstá **uprostřed vzrostlé zahrady s jezírkem** na jihovýchodním okraji Prahy v Kateřinkách. Nabízí majitelům jedinečnou atmosféru, naprosté soukromí a skvělou dostupnost do centra. Kolaudace bytů je naplánovaná na 31. března 2022.



Nový developerský projekt Stříbrná zahrada vyrůstá pouhých 12 minut jízdy autem od Václavského náměstí a 5 minut od metra Chodov. Těsné sousedství s přírodní památkou Milíčovský les dodává bydlení venkovský nádech se skvělými možnostmi. Navíc se přímo před domem nachází zastávka autobusu, který zajišťuje spojení se stanicí metra Opatov. Centrum je tak s MHD dostupné do 20 minut.

V pětipodlažní rezidenci je k dispozici 28 bytů o velikosti 1+kk až 3+kk. Každý z nich disponuje vlastním balkonem, terasou nebo zahrádkou, které rozšiřují životní prostor majitelům do nikým nerušené přírody. Poslední dvě podlaží rezidence jsou propojená a nabízejí mezonetové byty. Ke každému bytu náleží sklepní kóje a parkovací stání. ►

Developerské projekty

Celý dům je zabezpečen kamerovým systémem a čipovým systémem pro vstup do objektu.

„Bydlení na okraji Prahy je stále velmi žádané. V případě Rezidence Stříbrná zahrada se spojily tři klíčové vlastnosti dobrého projektu – příjemná lokalita, kvalitní projekt a odpovídající cena,“ říká Denisa Višňovská z LEXXUS NORTON a doplňuje: „Jako exkluzivního prodejce rezidence Stříbrná zahrada tak můžeme našim klientům nabízet opravdu kvalitní bydlení.“ •



Ceny bytů od 5 964 407 Kč
Energetická náročnost: B



Nemovitosti k prodeji

Zrekonstruovaný byt v historickém centru Prahy

Celková rekonstrukce bytu, která proběhla v roce 2015, byla provedena **v nejvyšším možném standardu** vč. klimatizace, plynového krbu, podlah, designových prvků a vybavení.



Byt se nachází ve výjimečné lokalitě Prahy 1 – Staré Město, v secesním činžovním domě s výhledem přímo na Španělskou synagogu. V bezprostřední

vzdálenosti jsou všechny důležité historicko-kulturní dominanty města, ať už se jedná o Pražský hrad, Karlův most, ale také množství restaurací,

kaváren, galerií, muzeí a dalších možností kulturního a společenského vyžití. Dostupnost MHD je pohodlná. Jen 7 minut chůze je stanice metra „A“ Staroměstská.



Lokalita Starého Města je známá pro svou nezaměnitelnou atmosféru. Přímou v ulici se nachází hned několik vyhlášených restaurací, barů a kaváren. Navíc je v blízkosti

obchodní centrum Palladium, skýtající přes 200 obchodů a služeb. Luxusně zrekonstruovaný, prostorný byt k prodeji o dispozici 5+1 s celkovou

výměrou 204,4 m² se nachází v samém srdci města, v blízkosti Pařížské ulice, Staroměstského náměstí, Týnského chrámu a mnoha historických i architektonických památek.



Byt má tři prostorné ložnice, jedna z nich je propojená s privátní koupelnou a vlastní šatnou, velkoryse pojatý obývací pokoj s funkčním krbem a kompletně vybavenou kuchyň spotřebiči zn. Miele.

K vybavení bytu dále patří druhá koupelna, technická místnost (plynový kotel, pračka, sušička), trezor, parketové podlahy atd. •

Cena bytu: na vyžádání v RK
Energetická náročnost: G
(zatím není k dispozici)

ID: 124509

Nový byt 4+kk v Rezidenci Churchill

Rezidence Churchill je jedinečný projekt nacházející se přímo na rozhraní centra města a Vinohrad. Výjimečností této fenomenální stavby je **výhled nejen na Pražský hrad**, ale i na celé Staré Město.



Budova je impozantní svým moderním a zároveň nadčasovým designem, jenž stvořili architekti studia Aukett, a splňuje nároky i té nejnáročnější klientely.

Luxusní byt 4+kk ve 4. nadzemním podlaží nabízí velkorysý obývací pokoj s kuchyňským koutem a balkonem orientovaným na jih, 3 ložnice, 2 komfortní koupelny, WC, šatnu a prádelnu.

Byt je osazen velkoformátovými hliníkovými okny s izolačním trojsklem a předokenními elektricky ovládanými roletami. Všechny místnosti bytu jsou vybaveny klimatizací a rekuperací. K jednotce patří 2 garážové stání a sklep. •

Cena bytu: na vyžádání v RK
Energetická náročnost: C

ID: 124725

Nový byt 3+kk ve Vršovicích

Architektonicky **nadčasový projekt s prvky art deco** se nachází přímo u Havlíčkových sadů, kde se scházejí k volnočasovým aktivitám obyvatelé Vršovic a Vinohrad.

Několik minut chůze od domu se nachází dvě tramvajové zastávky, nákupní centrum Eden, benzinová pumpa, fotbalové stadiony Eden Aréna a Bohemians. Veškerá občanská vybavenost je na dosah.

Nově postavený byt 3+kk s výměrou 107,6 m², balkonem 3,7 m² a 2 parkovacími stáními se nachází ve 3. NP bytového projektu Sámova 12. Jádru bytu

tvoří vstupní hala, na niž navazuje rozlehlý obývací pokoj s kuchyňským koutem, dvě velké ložnice, koupelna, toaleta pro hosty a šatna. Byt je velmi vzdušný a světlý s orientací SJ. Byt je připravený k nastěhování.

Bytový dům Sámova 12 se skládá z hlavní uliční budovy a menšího dvoupodlažního objektu ve dvorní části.

Mezi oběma budovami se rozkládá krásná udržovaná zahrada. V domě je 27 bytů, dva výtahy, dvě schodiště a garáž. •

Cena bytu: 13 600 000 Kč
Energetická náročnost: B

ID: 124728



Mezonetový byt na Starém Městě

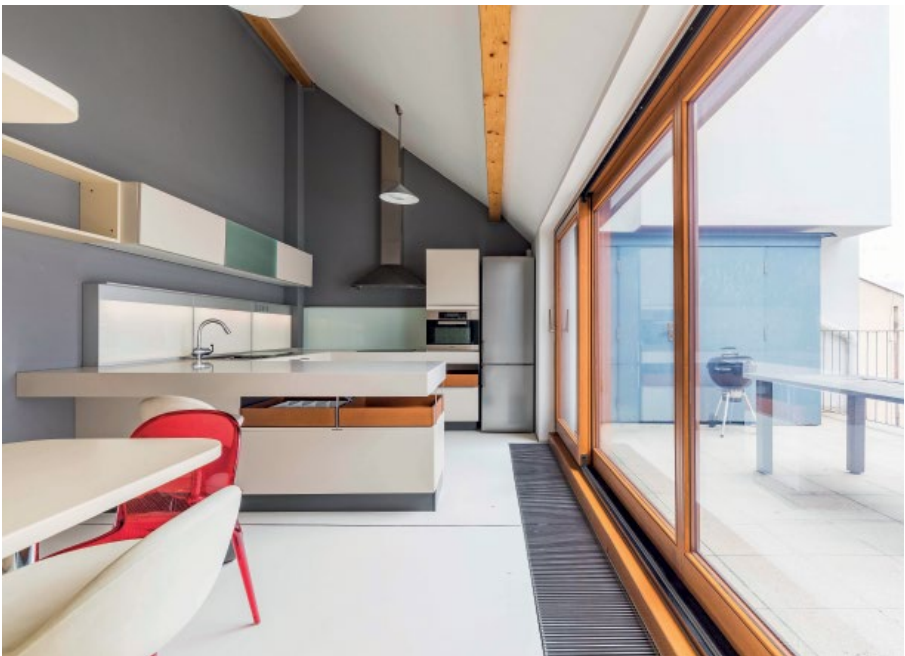
V samém srdci Starého Města s výhledem do Pařížské ulice se nachází jedinečný mezonetový byt **s terasou** v ulici Elišky Krásnohorské.

Tato lokalita představuje bydlení na jedné z nejprestižnějších adres v Praze. Samotný dům má unikátní pozici v ulici, přímo vedle Hotelu InterContinental. Okolí nabízí v pár desítkách metrů nábřeží Vltavy a také množství vyhlášených restaurací, kaváren a dalších zařízení pro společenské vyžití.

Luxusní mezonet se nachází v 7. NP cihlového domu s výtahem. Byt zaujme velkorysým, otevřeným prostorem s vysokými stropy a citlivě zakomponovanými dřevěnými trámy. Po vstupu do bytu vstupní halou s oknem se otevírá hlavní obývací pokoj s ateliérovými okny a výhledy do Pařížské ulice. V zadní části bytu na stejném podlaží je ložnice se šatnou a koupelnou a dále vstup na obytnou galerii, která může plnit účel například pracovny. Z haly bytu je vstup do zcela samostatné kuchyně s terasou, situovanou do vnitrobloku a nabízející cenné soukromí. U hlavní obývací části je zakomponovaná část s vířivkou s možností oddělení prosklenými dveřmi. Z haly bytu je další schodiště na druhou část galerie s využitím například ložnice pro hosty nebo jiného obytného prostoru. •

Cena bytu: na vyžádání v RK
Energetická náročnost: G
(zatím není k dispozici)

ID: 123903



Byt v historickém barokním domě z roku 1708 na Malé Straně

Magické místo a citlivě skloubené **historické a moderní prvky** potěší zejména náročné milovníky starobylé Prahy.

Mezonetový byt 3+kk v domě po kompletní rekonstrukci se nachází v malebném zákoutí Malé Strany v těsné blízkosti Karlova Mostu, Kampy a Valdštejnské zahrady. Magické místo a genius loci celého projektu, kde jsou citlivě skloubeny historické a moderní prvky. Samotný byt o velikosti 87 m²

je umístěn v zadní části domu ve 2. a 3. poschodí, což zaručuje absolutní klid, ticho a soukromí jeho majiteli. Na první úrovni bytu se nachází obývací pokoj s balkonem 6 m², kuchyňský kout, šatna a hostinská toaleta. Pohled z obývacího pokoje a balkonu je orientován do tichého prostranství soukromého dvora

s kašnou a lavičkami. V dalším patře jsou umístěny 2 ložnice, prostorná koupelna a terasa 5 m² s romantickým výhledem na střechy okolních domů. Byt nabízí dále velké množství úložného prostoru ať již formou zabudovaných šatních skříní, nebo atypického úložného prostoru pod boční střechou (5 m²).



K jednotce patří také půdní prostor, do kterého se dá vstoupit přímo z bytu, a zrekonstruovaný barokní vinný sklep o velikosti 21 m². Podlahy jsou z masivních dubových parket, okna jsou dřevěná špaletová. V koupelnách jsou použity mramorové obklady a benátské štuky. Celý byt je vybaven klimatizací a „smart home“ systémem značky Vantage, který ovládá funkce topení, chlazení, osvětlení, stejně jako bezpečnostní systém celého domu. •



Cena bytu: 22 000 000 Kč
Energetická náročnost: G
(zatím není k dispozici)

ID: 123994

Vybavený mezonetový byt v Praze 1

Luxusně vybavený mezonetový byt se nachází na prestižní adrese **v srdci Malé Strany** přímo pod Pražským hradem.





Luxusně vybavený mezonetový byt se nachází na prestižní adrese v srdci Malé Strany přímo pod Pražským hradem. Reprezentativní společné prostory historického domu bez výtahu se zdobenou fasádou nabízejí prestižní bydlení s atmosférou historické Prahy. V docházkové vzdálenosti bytu v Praze 1 je Hradčanské náměstí, Pohořelec a rozhledna Petřínské sady.

Velkoryse řešený byt 5+kk je umístěn v prvním, druhém a třetím nadzemním podlaží činžovního domu. Hlavní část bytu k prodeji tvoří velká obytná místnost s kuchyní a jídelnou. K bytu náleží tři ložnice se zachovalými dobovými trámy, útulná pracovna a dvě koupelny. Z bytu na Malé straně jsou neopakovatelné panoramatické výhledy na všechny světové strany, tj. na Pražský hrad, Petřín i na Staré a Nové Město a řeku Vltavu s mosty. Součástí bytu je i samostatná uzavíratelná sklepní kóje. •

Cena bytu: 21 000 000 Kč
Energetická náročnost: G
(zatím není k dispozici)

ID: 121346

Byt 4+kk s unikátním výhledem v Josefově

Nádherný, nově zrekonstruovaný byt v nejvyšším možném standardu v samém srdci historické části města, v blízkosti Pařížské ulice, Staroměstského náměstí, orloje a mnoha architektonických a kulturních památek.





Luxusně zrekonstruovaný mezonetový byt k prodeji v historickém centru Prahy o dispozici 4+kk a s celkovou výměrou 210,7 m². Mezonet se nachází ve výjimečné lokalitě Praha 1 – Josefov, ve dvou úrovních historického činžovního domu. Zařízení a nákladná rekonstrukce byly provedeny dle návrhu designérky Ivanky Kowalski.

Velkoryse pojatý obývací pokoj s krbem, propojený s kompletně vybaveným kuchyňským koutem (spotřebiče zn. Miele, mramorová pracovní deska, vestavěná vinotéka) a jídelnou. Z obývacího prostoru lze vstoupit přímo na terasu (6,58 m²). Osobitým prvkem je galerie ve druhé úrovni bytu, ve které se nachází pracovna s knihovnou. Byt má tři ložnice s en-suite koupelnou, třetí ložnice má také vlastní šatnu a unikátní výhledy na pražské střechy a věže. •

Cena bytu: na vyžádání v RK
Energetická náročnost: G
(zatím není k dispozici)

ID: 124758

Luxusní vinohradský byt 4+kk

Byt 4+kk se nachází v kompletně rekonstruovaném historickém domě nad Riegrovými sady a poskytuje **panoramatický výhled na celou Prahu**, a to až na Pražský hrad.





Bohatá infrastruktura Vinohrad je vzdálená pouhé tři minuty chůze. V této lokalitě najdete nespočet obchodů, kaváren, restaurací, divadel a škol včetně mateřských. Milovníci aktivního způsobu života zde mají na výběr z velkého množství fitness center nebo mohou využít park, který je přímo před domem. Samozřejmostí je perfektní dopravní dostupnost jak MHD, tak autem.

Rezidence U Rajske zahrady prošla v letech 2017 až 2019 kompletní rekonstrukcí s důrazem na zachování historických prvků a zakomponování moderní technologie.

Tento velkolepý a zároveň útulný byt vznikl spojením dvou bytů, které jsou umístěné ve 4. nadzemním podlaží. Z rozměrného obývacího pokoje je vstup na balkon, kde se otevírá ničím nerušený překrásný výhled na město.



Luxusní interiér bytu, který byl dokončen před rokem, je navržen ve francouzském stylu a uspokojí i toho nejnáročnějšího klienta. V bytě je na míru vyrobená kuchyňská linka s žulovou deskou a spotřebiči Miele a Siemens a do ostrůvku zabudovaná digestoř. Ve všech místnostech je podlahové vytápění (systémem Meibes) a klimatizace. Samozřejmostí jsou dřevěné podlahy, nadstandardní interiérové dveře od firmy Hanák, ochranné vnitřní rolety, zabudovaný audiosystém, světelné lišty, vestavěné skříně, prostorná šatna, designové koupelny, bezpečnostní vchodové dveře a videotelefon. •



Cena bytu: na vyžádání v RK
Energetická náročnost: G
(zatím není k dispozici)

ID: 124749

Byt 3+kk po nadstandardní rekonstrukci na Malé Straně

Rekonstrukci bytu charakterizuje profesionální architektonické zpracování **s důrazem na detail** a použití materiálů nejvyšší kvality.

Újezd leží na spojnici mezi Malostranským náměstím a Smíchovem. Tato část Malé Strany sousedí s oblastí Kampy a Petřín. Je velmi dobře dopravně dostupná díky zastávce tramvaje tři minuty chůze od domu.

Výjimečný byt s dispozicí 3+kk po nadstandardní rekonstrukci nabízí bydlení v klidném zákoutí Malé Strany. Okna orientovaná na tři světové strany (východ, západ a jih) přivádějí do bytu velké množství světla. Dispozice bytu sestává z velké vstupní haly, velkorysého obývacího pokoje s kuchyňskou a jídelní zónou, dvou ložnic a koupelny s vanou, sprchovým koutem a toaletou.

Atmosféru bytu umocňují vysoké stropy, dvoukřídle dveře s historickým detailem, krásné masivní dřevěné podlahy, velkoryse pojatý prostor a velké množství oken. •

Cena bytu: 20 800 000 Kč
Energetická náročnost: G
(zatím není k dispozici)

ID: 123691



Penthouse 4+kk se dvěma terasami v Karlíně

Karlín je příjemně **pulsující městská čtvrť** se specifickou atmosférou – propojuje historickou a moderní výstavbu a nabízí řadu možností k aktivnímu využití i odpočinku. To vše při skvělé dostupnosti centra.



Karlín roste do krásy a právem se stává jednou z nejvyhledávanějších adres v metropoli. Má všechny předpoklady stát se nejen vaší srdeční záležitostí, ale hlavně vaším novým domovem.

Jedná se o velice moderní a dynamicky se rozvíjející část Prahy, poskytující kompletní infrastrukturu a excelentní dopravní dostupnost, a to jak díky síti MHD – metro B Křižíkova, několik linek tramvaje –, tak také autem. Rezidence Port Karolina je situovaná na břehu Vltavy, pouhých pár minut chůze od Starého Města.

Nabízíme novou, ještě nevybavenou bytovou jednotku o dispozici 4+kk v posledním patře s mnoha individualizovanými úpravami. Klimatizace ve všech místnostech. Stropy v jednotce jsou vysoké 3 metry (oproti 2,7 m v nižších patrech). Interiér bytu zaujme svým designovým pojetím, kdy elegantním dominujícím prvkem prostoru je strop z pohledového betonu v obývacím pokoji. •



Cena bytu: 23 500 000 Kč
Energetická náročnost: B
ID: 124738

Prostorný byt na Vyšehradě

Exkluzivní bydlení v posledních dvou patrech klasického činžovního domu pár desítek metrů od areálu Vyšehradu vám nabízí moderní mezonet.



Dům se nachází v části ulice nedaleko Albertova a tramvajová zastávka je pouze pár metrů od vchodu. Spojení do centra je velmi pohodlné a procházkou se můžete vydat k nábreží Vltavy a populární náplavce. Lokalita má zázemí kvalitních služeb a bohaté sportovní zázemí.

Prostor bytu nabídne praktické uspořádání a velmi dobré velikosti všech místností. Po vstupu do bytu pokračujete do obývacího pokoje s velkými ateliérovými okny situovaného do ulice. Obývací pokoj je přirozeně spojený s kuchyňskou částí, která je ale i dostatečně odcloněna. Prostor působí

vzdušně také díky pohledu na galerii, která může splnit přání pracovny, knihovny nebo zázemí pro vaše domácí koníčky. U vstupu vlevo jsou dvě ložnice orientované do klidného vnitrobloku. Na stejném patře je koupelna a samostatná toaleta. Lehce působící schodiště mezi vstupem do bytu



a obývacím pokojem vede do horní části bytu s ložnicí s terasou a šatnou. Místnost má velké francouzské okno a z terasy se můžete potěšit výhledem na panorama města, včetně Pražského hradu.

V horním patře najdete také velkorysou koupelnu s denním světlem vybavenou vanou i sprchou. Všechny místnosti bytu jsou velmi světlé a byt nebyl trvale užíván. Nový majitel se může inspirovat návrhem vizualizace obývacího pokoje, jídelny a kuchyně nebo může zvolit zcela vlastní koncept. •

Cena bytu: 14 900 000 Kč
Energetická náročnost: G
(zatím není k dispozici)

ID: 124718

Rodinný dům 6+kk v Roztokách u Prahy

Nadstandardně prostorný, moderně zařízený rodinný dům 6+kk s terasou, zahradou a dvougaráží, který je obklopen bohatou zelení, se nachází **v příjemné lokalitě** Roztok a je situován v těsné blízkosti parku Tiché údolí.

Celkem dvě obytná podlaží k užívání nabízí svým rezidentům tento impozantní zařízený rodinný dům o velikosti 286 m² obytné plochy. V přízemí je technické zázemí domu, dvougaráž, vstupní chodba,

šatna, koupelna, komora a vzdušný obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem, odkud je rovněž vstup na prostornou terasu. Schodiště z obývacího pokoje vede do patra, kde se nachází ložnice/pracovna

s vlastní šatnou a koupelnou, ložnice s balkonem, další dvě ložnice/dětské pokoje, dvě koupelny a šatna. Ke klimatizovanému domu náleží rovněž udržovaná zahrada 560 m², dvougaráž a terasa.



Nedaleko malebného a rozlehlého parku Tiché údolí je situováno toto jedinečné bydlení, které svým rezidentům zajišťuje soukromí a život na úrovni a blízkost zeleně. V Roztokách lze naléznout poštu, obchody, restaurace, autobusovou zastávku,

mateřské i základní školy či Městskou nemocnici. Zastávka autobusu je v těsné blízkosti bydlení, Dejvice dostupné autem do 15 minut. K romantickým procházkám lze mimo Tiché údolí využít i údolí Únětického potoka či Roztocký háj. •

Cena domu: 25 000 000 Kč
Energetická náročnost: G
(zatím není k dispozici)

ID: 124737

Vila v Horoušánkách nabízí luxusní bydlení uprostřed přírody

Projekt Vily Horoušanky charakterizují prvky, jako je lehkost, čisté linie, nadčasovost a vysoká kvalita provedení. **Moderní architektura** ve spojení s podmanivou krásou okolní přírody vás nadchne. Z Horoušánek v okrese Praha-východ jste v centru Prahy autem za 15 minut a za 25 minut vlakem z Úval na Masarykově nádraží.



Tři moderní viladomy rozdělené do šesti jednotek splňují nejvyšší kritéria současného bydlení a jsou vybaveny mimořádně úsporným energetickým průkazem třídy A.

Jednotka o dispozici 4+kk a užitné ploše 186 m² disponuje vlastní oplocenou zahradou, slunnou terasou, garáží pro dva automobily, sklepem a technickou místností. Hlavní část domu sestává

ze vzdušného otevřeného obývacího pokoje, vstupní haly, dvou prostorných ložnic, pracovny a servisní místnosti pro kuchyň. Ve spodní úrovni domu se nalézá garáž, sklep a zádveří.



V ceně domu je mimo jiné kuchyňská linka na míru (bez spotřebičů), integrovaný systém podlahového vytápění, klimatizace a ventilace, venkovní žaluzie, hliníkové okenní rámy Heroal s třivrstevným sklem, bezrámové dubové dveře s výškou 240 cm, koupelny Laufen, německá garážová vrata od firmy Hormann a další. Výjimečná je také výška stropů 3 m.

K občanské vybavenosti Horoušánek patří základní školy v Úvalech a v nedalekých Nehvizdech, dvoutřídní mateřská škola, česko-anglická mateřská i základní škola Sofia School v Jirnech, rybářský spolek, benzinová pumpa, multifunkční hřiště a prodejna potravin. Autobusová zastávka se nachází dvě minuty pěší chůze od domu. Linka zajišťuje přímý spoj na Černý Most nebo na vlakové nádraží v Úvalech. •



Cena domu: 16 550 000 Kč
Energetická náročnost: A

ID: 124329

LEXXUS

Experti na pražský realitní trh

**Dlouhodobá zkušenost,
hluboká znalost trhu
a komplexní analýza**

Díky našim zkušenostem jsme schopni doporučit nebo posoudit celkovou koncepci rezidenčního projektu, výměry a dispozice bytů dle jednotlivých kategorií, standard provedení a navrhnout prodejní ceny s přihlédnutím k předpokládané cílové skupině. Provádíme monitoring rezidenčního trhu, jehož výsledkem jsou detailně zpracovaná data použitá pro analýzu objemu nabídky bytů, cenové úrovně, skladby bytů atd. Naše služby jsou využívány zejména v přípravné fázi projektu, která je pro úspěšnost projektu zásadní.

Příprava a řízení developerského projektu je komplikovaný proces. Nejlepších výsledků dosahujeme při vstupu do projektu v úvodní fázi developmentu. Díky našim službám jsou významně eliminována rizika spojená s komerčním úspěchem projektu. Zapojením našich odborníků zajistíme optimální nastavení projektu, jehož výsledkem bude maximalizace výnosu. Neocenitelné jsou dlouholeté zkušenosti jednotlivých konzultantů, kteří se ve své praxi podíleli na stovkách developerských projektů.

lexxus.cz

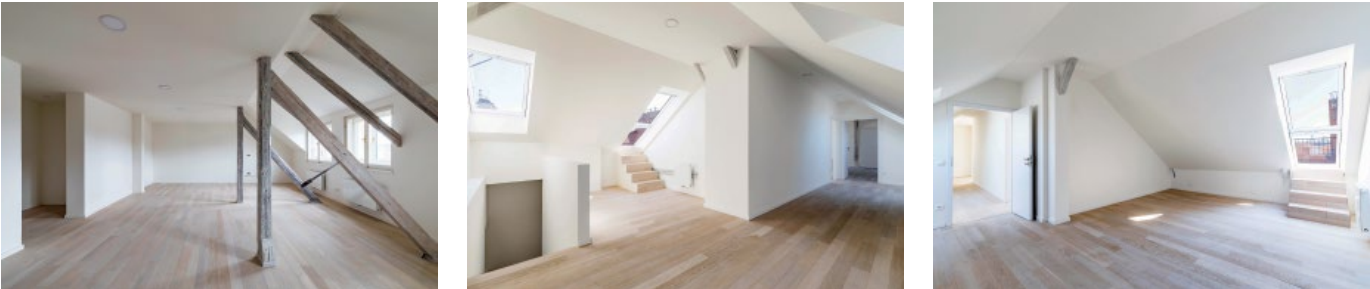


An International
Associate of Savills

ID 123942	Masarykovo nábřeží, Praha 1 – Nové Město	Cena prodeje na vyžádání v RK	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	---	----------------------------------	------------------------------------



Byt na nábřeží Vltavy



Secesní dům se nachází přímo na Masarykově nábřeží a nabízí výjimečné výhledy na Vltavu, protějščí nábřeží, Pražský hrad, Žofín a další významné památky města. Mimořádná lokalita s nezaměnitelnou atmosférou, pouze pár kroků od náplavky a Výstavní síně Mánes. Stanice metra Národní třída a zastávky tramvaje vzdálené pouze pár kroků od domu. Velkometrážní mezonetový byt je v posledních dvou patrech zrekonstruovaného činžovního domu s výtahem. Vstupní patro bytu nabízí velký obývací

pokoj situovaný k nábřeží, ze kterého jsou neopakovatelné výhledy na Petřín a Pražský hrad. Pro kuchyň je vyčleněna část mimo obývací pokoj, a nenarušuje tak společenskou část. Na stejném podlaží je ložnice s vlastní koupelnou s oknem a samostatná toaleta ve vstupní hale. Pohodlné schodiště vede do další části bytu k prodeji s obytnou galerií, ze které je vstup na prostornou terasu. Dále je zde velký prostor, který nabízí vlastní možnost členění na dvě nebo tři ložnice, dále tři moderní koupelny.

ID 124782	Dlouhá, Praha 1 – Staré Město	Cena prodeje na vyžádání v RK	PENB C
--------------	----------------------------------	----------------------------------	-----------



Mimořádný byt 3+kk v Praze 1



Byt po kompletní rekonstrukci se nachází ve 3. patře historického činžovního domu, který se nachází v atraktivní části Prahy 1 – Starého Města. Lokalita je známá pro svou nezaměnitelnou atmosféru, pohodlné bydlení v centru jen pár kroků od stanice metra B a zastávky tramvaje. V ulici se nacházejí malé lokální obchůdky, květinářství, vyhlášené řeznictví a nespočet restaurací a kaváren. Navíc je v bezprostřední blízkosti obchodní centrum Palladium.

Luxusně zrenovovaný byt 3+1 se 4 metry vysokými stropy nabízí stylové komfortní bydlení s atmosférou Starého Města, kde jsou citlivě skloubeny historické a moderní prvky, což potěší zejména náročné milovníky starobylé Prahy. Interiér bytu tvoří velká vstupní hala, ze které se vchází do obývacího pokoje s moderní plně vybavenou kuchyní, jídelnou a do dvou prostorných ložnic. Hlavní ložnice disponuje přilehlou koupelnou.

ID 121523	U Rajske zahrady, Praha 3 – Žižkov	Cena prodeje 24 000 000 Kč	PENB D
--------------	---------------------------------------	-------------------------------	-----------



Reprezentativní byt 4+1 v historické budově na Žižkově



Mezonetový byt s balkonem o velikosti 9,9 m² a terasou o velikosti 17,56 m² je dispozičně řešen jako 4+1 ve stavu shell and core s plochou 190,34 m². Byt vznikl v rámci kompletní rekonstrukce historického domu, v těsné blízkosti oblíbeného parku Riegrovy sady. Lokalita je charakteristická svou plnou občanskou vybaveností, skvělou dopravní dostupností a možností trávit volný čas v přilehlých parcích. Je ideální pro ty, kteří hledají bydlení v bezprostředním centru města a zároveň

požadují lokalitu plnou zeleně s možností sportovních a volnočasových aktivit. Velkorysý dvoupodlažní prostor má nový majitel možnost upravit dle svých přání. Architektem bylo navrženo následující řešení: ve spodním patře vstupní hala navazující na kuchyni s jídelním koutem a pracovnu se vstupem na terasu. Obývací pokoj disponuje dvěma ateliérovými okny. V horním patře lze vytvořit dvě ložnice se vstupy na vrchní terasu, toaletu, koupelnu a šatnu.

ID 124808	Dittrichova, Praha 2 – Nové Město	Cena prodeje 18 990 000 Kč	PENB C
--------------	--------------------------------------	-------------------------------	-----------



Mezonetový byt 4+kk na Novém Městě



Skvěle situovaný, klidný mezonetový byt v blízkosti veškeré občanské vybavenosti a života velkoměsta. Celý dům je citlivě zrekonstruovaný s důrazem na jeho historii a se zachováním původních secesních prvků. Tato čtvrť je velmi lukrativní a žádaná, hned v sousedství bydlel například Josef Lada a další osobnosti pražské umělecké společnosti. Návštěva Tančícího domu či Galerie Mánes, park Žofín s dětským hřištěm a šlapadly, to jsou jen některé z dostupných aktivit, které tato lokalita

nabízí. Je zde také nespočet kaváren, restaurací a konají se zde již tradiční farmářské trhy – Náplavka. Dopravní spojení z Palackého náměstí je pouhou minutu od domu. V celém bytě jsou použity nadstandardní materiály, dřevěné podlahy/dubové parkety, podlahové topení a systém zabezpečení, chlazení stropů... V koupelnách sanita značky Laufen, Gröhe a italské mramorové obklady. Moderní kuchyňská linka v bílém lesku je zařízena spotřebiči Bosch.

ID 124799	Zvěřinova, Praha 3 – Strašnice	Cena prodeje 9 995 000 Kč	PENB B
--------------	-----------------------------------	------------------------------	-----------



Byt 2+kk s rozlehlou terasou



Prostorné 2+kk orientované na jihozápad se nachází v šestém nadzemním podlaží domu, jenž je součástí projektu Tulipa Třebešín. Dispozici tohoto výjimečného bytu tvoří vstupní chodba s velkou vestavnou skříní, prostorný obývací pokoj s kuchyňskou linkou a ostrůvkem, koupelna se sprchovým koutem a ložnice s balkonem. Zcela unikátní je terasa o rozloze 70 m², která mění pohled běžného uživatele na zdánlivě nevelkou dispozici 2+kk. V blízkém okolí se nachází veškerá

potřebná občanská vybavenost – nákupní centrum Atrium Flora, sportovní areál, plavecký bazén, mateřská i základní škola, gymnázium, Fakultní nemocnice Královské Vinohrady, Malešický park, dále je k dispozici nespočet restaurací a jiných relaxačních středisek. Nakoupit si můžete 5 minut od domu v Penny Marketu. Městská školka je součástí projektu. Zkrátka můžete čerpat všechny výhody bydlení v Praze. Poloha domu navíc umožňuje rychlé spojení do centra města.

ID 124514	Ke Spofě, Praha 4 – Modřany	Cena prodeje 17 300 000 Kč	PENB B
--------------	--------------------------------	-------------------------------	-----------



Moderní byt 4+kk se dvěma terasami



Velkolepě řešený 4+kk je součástí komorní novostavby v klidné vilové čtvrti přímo sousedící s přírodní rezervací Modřanská rokle. Jedná se o lokalitu s bohatou infrastrukturou, perfektní dopravní dostupností (zastávka MHD je vzdálená 50 m, tramvajová zastávka v 10 minutách poklidné chůze). Milovníci sportovních aktivit mají možnost využití golfového a tenisového klubu v Hodkovičkách, cyklostezky podél Vltavy nebo Modřanské rokle, která je přímo za domem. Zároveň nabízí tato lokalita množství

škol a školek a Britskou školu 10 minut jízdy. Rezidence Vila Levantia je moderní novostavba s důrazem na vysokou kvalitu. Byt se nachází ve druhém nadzemním podlaží s výtahem Ze všech místností je vstup na přední či zadní terasu, poskytující soukromí a klid. Další přidanou hodnotou tohoto světlého a prostorného bytu je rozměrný obývací pokoj a tři ložnice, každá s vlastní koupelnou a s dostatkem úložných prostor a šatnou. Samozřejmostí je dvojgaráž s možností napájení pro elektromobily.

ID 099240	Janáčkovo nábřeží, Praha 5 – Malá Strana	Cena prodeje na vyžádání v RK	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	---	----------------------------------	------------------------------------



Luxusní byt 4+1 s panoramatickým výhledem



Byt 4+ 1 se nachází v katastrálním území Malé Strany v blízkosti Národního divadla, paláce Žofín, Kampy a Petřinských sadů s výhledem na Vltavu a centrum města. Adresa Janáčkovo nábřeží bezpochyby patří mezi jednu z nejprestižnějších lokalit v Praze. Rodinný byt o rozloze 198 m² s prostorným balkonem je po kompletní rekonstrukci. V bytě jsou dubové dveře a parkety ve tvaru vídeňského kříže, kuchyňská linka zn. Poggenpohl se spotřebiči Gaggenau, nábytek značky Baker.

Bezpečnost zajišťuje nainstalovaný alarm a 24hodinová ostraha domu. Byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží, které je přístupné po schodech či výtahem. K bytu náleží také sklep a dvě garážová stání. V docházkové vzdálenosti od bytu se nachází park Kampa, Kinského zahrada a Petřinské sady, které poskytují možnost relaxace či sportu v přírodě přímo v srdci Prahy. V okolí bytu je také veškerá občanská vybavenost a zastávka MHD je vzdálená 350 m od bytu.

ID 120806	Malátova, Praha 5 – Smíchov	Cena prodeje 28 000 000 Kč	PENB C
--------------	--------------------------------	-------------------------------	-----------



Moderní mezonetový byt v historickém domě



Luxusní byt 5+kk se nachází v renovovaném domě v atraktivní lokalitě Prahy 5 – Smíchov, v těsném sousedství Malé Strany. Historický dům z roku 1888 prošel kompletní citlivou rekonstrukcí, která dům uvedla do původního, novobarokního stylu. Lokalita je výborně dopravně dostupná, nejbližší jsou tramvajové linky č. 6, 9, 12, 20, 22 s napojením na metro trasy „B“ Anděl a trasy „A“ Malostranská. Prostorný mezonetový byt je situován

v pátém a šestém podlaží historického domu a nabízí unikátní výhled na Pražský hrad přímo z obývacího pokoje. Byt se prodává ve stavu shell and core a budoucí majitel má možnost ovlivnit jeho dispozici. K půdnímu bytu v Praze 5 náleží i lodžie. V podzemí domu byl vybudován automatický parkovací systém se zakladači. K novému bytu náleží i sklep.

Název kapitoly		Nemovitosti k prodeji	
ID 124870	Pod Strašnickou vinicí, Praha 10 – Strašnice	Cena prodeje 12 800 000 Kč	PENB G (zatím není k dispozici)



Byt 3+kk s vysokými stropy v prvorepublikové vile



Rohový byt s dispozicí 3+kk s užitnou plochou 103 m² s velkou terasou nabízí stylové bydlení v historické prvorepublikové vile. Dispozici bytu tvoří velká vstupní hala, rohový obývací pokoj, který je nepřímě propojený s kuchyňským koutem, dvě velké ložnice, koupelna s vanou a oknem a samostatná toaleta. K jedné z ložnic přiléhá prostorná komora s okny. Velká, západně orientovaná terasa rozšiřuje obytnou plochu bytu o možnost trávení volného času na čerstvém vzduchu.

Atmosféru bytu umocňují vysoké stropy 3,2 m, nové repliky dobových dveří, dřevěné podlahy, velkoryse pojatý prostor a velké množství oken. Kuchyňská linka Sýkora zhotovená na míru je vybavená elektrospotřebiči Miele. Dřevěná podlaha v povrchové úpravě dub ve všech pokojích, s výjimkou vstupní haly, kde je marmoleum. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem Geminox. V celém bytě jsou nové repliky původních dveří a nová dřevěná okna.

Nemovitosti k prodeji			Název kapitoly
ID 124850	Holečkova, Praha 5 – Smíchov	Cena prodeje na vyžádání v RK	PENB C



Byt 4+kk v rezidenci Sacre Coeur II



Prostorný a mimořádně světlý byt 4+kk je umístěn v 5 NP s otevřeným výhledem z jedné strany na klášter Sacre Coeur, z druhé na město – na Bertramku. Jedná se o velice prakticky řešenou dispozici členěnou do dvou zón – obývací a privátní. V obývací části se nachází rozměrný obývací pokoj propojený s terasou, v klidové jsou ložnice a dvě koupelny. Nechybí ani komora za kuchyní, technická místnost, šatna či WC pro hosty.

K bytu náleží dvě parkovací místa v podzemní garáži a sklep. Nadstandardní vybavení bytu zahrnuje na míru vyrobenou designovou kuchyňskou linku od značky Sýkora plně vybavenou spotřebiči Siemens a keramickou deskou, dřevěnou podlahu s podlahovým vytápěním v celém bytě, klimatizaci, moderní koupelny, vybavenou šatnu a bezpečnostní vchodové dveře.

ID 124806	Strakonická, Praha 5 – Smíchov	Cena prodeje 10 900 000 Kč	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	-----------------------------------	-------------------------------	------------------------------------



Byt 4+kk na Smíchově



Dům leží na rohu ulic Strakonická a Pod Trať na Smíchově, přímo proti sportovnímu areálu Erpet. Místo je zajímavé i pro svou vazbu na pravý břeh Vltavy a zdejší náplavku, kam se lze dostat pěšky přes nedaleký železniční most nebo přívozem z přístavišť Kotevní či Náplavka Smíchov, které jsou obě v bezprostřední blízkosti domu. Velmi vkusně a kvalitně rekonstruovaný byt v přízemí domu nabídne na ploše 115 m² tři samostatné ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem,

jednu větší koupelnu vybavenou vanou i sprchou a druhou menší koupelnu přístupnou ze soukromé zóny jedné z ložnic. Dále je zde k dispozici prostorná šatna, samostatné WC, technická místnost s přípravou na připojení pračky a sklep. Okna bytu jsou orientována na jih do ulice Strakonická a na sever do klidného vnitrobloku. Byt má bezbariérový přístup z ulice. Nemovitost je vhodná nejen k bydlení, ale třeba i jako reprezentativní kancelář.

ID 122896	Nad Tejnkou, Praha 6 – Břevnov	Cena prodeje 31 500 000 Kč	PENB B
--------------	-----------------------------------	-------------------------------	-----------



Světlý byt s terasou na Břevnově



Velkorysý byt 5+kk je součástí nového rezidenčního projektu Residence La Crone ve výjimečné lokalitě na rozhraní Strahova a Břevnova. Uzavřený areál s vlastní recepcí a parkovou úpravou nabízí vysoký komfort a zcela klidné a zdravé prostředí k bydlení. Výhodou je také výborná dopravní dostupnost, přímo před recepcí areálu je autobusová zastávka (spojení na metro linky A Petřiny i linky B Anděl do deseti minut). Luxusní byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží vily pouze se šesti byty.

Prostorná vstupní hala je navržena s úložným prostorem, samostatnou šatnou, toaletou a dále vstupem do jedné z ložnic, případně pracovny. Z haly pokračuje společenská část o velikosti 85,6 m² – obývací pokoj, jídelna, kuchyně a 17 m² velká terasa. Prostor nabízí možnost individuálního zařízení a z terasy je otevřený výhled na město a okolní krajinu. Byt má dále klidovou část se dvěma ložnicemi, koupelnou a hlavní ložnicí se šatnou a koupelnou s oknem.

ID 124700	U Ladronky, Praha 6 – Břevnov	Cena prodeje 32 900 000 Kč	PENB D
--------------	----------------------------------	-------------------------------	-----------



Rodinný dům z roku 1928



Rohový řadový dům v klidné ulici U Ladronky, v tradiční rezidenční čtvrti obklopené parkem a břevnovskou klášterní zahradou. V blízkosti jsou soukromé mateřské školy, základní škola, poliklinika, supermarket, restaurace a ostatní služby. Za tři minuty dojdete k zastávce autobusu MHD (Rozýnova), který vás dopraví k metru linky B (stanici Anděl). V pěším dosahu je také tramvajová zastávka s přímými spoji na stanici metra A Malostranská nebo Hradčanská. Cesty autem vám usnadní rychlé napojení na tunelový komplex

i Městský okruh. Rodinný dům prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2002. V přízemí najdete obývací pokoj s krbem, samostatnou kuchyni s výstupem na prostornou terasu, která poskytuje otevřený výhled do okolí. V tomto podlaží je i koupelna s toaletou. V prvním patře jsou tři ložnice, koupelna a samostatné WC. V podkroví pak další ložnice a koupelna. Podzemní podlaží disponuje saunou, vinárnou, místností s kulečným a úložnými prostory. Vzrostlá zahrada poskytuje dostatek soukromí i prostoru pro krytý bazén.

ID 124798	Ořechová, Jesenice, Středočeský kraj	Cena prodeje na vyžádání v RK	PENB B
--------------	---	----------------------------------	-----------



Rodinné sídlo v Jesenici



Představujeme exkluzivní možnost ke koupi reprezentativního rodinného sídla 5+1. Interiér se vyznačuje kvalitními materiály a prvky. Velkolepá chodba s centrálním schodištěm zprostředkovává kontakt s takřka všemi pokoji. V přízemí je prostorný obývací pokoj s krbem ze švédské žuly a vstupem na terasu. Výška stropu zde dosahuje 305 cm, což dodává prostoru grandiózní atmosféru. Kuchyně z masivu ve tmavém dekoru s jídelnou a koupelna s toaletou a sprchovým

koutem. První patro pak nabízí svým rezidentům k užívání velkou ložnici se šatnou, další dvě ložnice, pracovnu a druhou koupelnu s vanou, sprchovým koutem, toaletou a velkorysou terasu, kde můžete nerušeně načerpat novou energii do dalších dní. Sídlo se nachází v těsné blízkosti obecního parku, díky němuž si lze vychutnávat více soukromí a klidu i na prostorné terase domu či udržované zahradě, disponující zavlažovacím systémem. K domu náleží rovněž garáž pro dvě vozidla.

ID 124531	Pod Žvahovem, Praha 5 – Hlubočepy	Cena prodeje na vyžádání v RK	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	--------------------------------------	----------------------------------	------------------------------------



Rodinný dům se zahradou a bazénem



Moderní dům 6+kk o užitné ploše 274 m² s vlastní zahradou a částečně krytým bazénem. Jedná se o jednotku v rámci moderního dvojdomu. Nemovitost je součástí soukromého areálu v bezprostřední blízkosti chráněné přírodní oblasti Prokopského údolí a Dalejského údolí. Lokalita je ideální pro aktivní trávení volného času i odpočinku, přesto s centrem metropole na dosah – MHD autobusem (11 minut) na stanici metra Anděl nebo rychlé vlakové spojení (pouze 4 minuty) na Smíchovské nádraží.

Přízemí domu tvoří velkorysý obytný prostor se vstupem na terasu s jižní orientací a zahradu s bazénem. Na obývací pokoj navazuje kompletně vybavená kuchyně s jídelnou. U vstupu do domu je hala se šatní skříní a také garáž pro dva vozy. V obytné hale je samostatná toaleta a schodiště do dalšího podlaží, kde jsou dvě ložnice, koupelna a schodiště vedoucí na prostornou obytnou galerii. Dále pak hlavní ložnice s velkou koupelnou (sprcha, dvě umyvadla, sauna, toaleta) a pracovna, prádelna a komora.

ID 124803	Nad Závodištěm, Praha 5 – Velká Chuchle	Cena prodeje na vyžádání v RK	PENB C
--------------	--	----------------------------------	-----------



Vila s unikátním výhledem



Vila o dvou nadzemních podlažích s dispozicí 5+kk se zahradou a výhledem na chuchelské závodiště. Vila sestává ze vstupní haly s prostornou šatnou, odkud vstoupíte do společenské části domu – obývacího pokoje s krbem a velkoformátovými okny s výhledem a vstupem do zahrady, který volně přechází do prostorné moderní kuchyně s jídelním koutem osvětleným střešním oknem. Na stejném patře se nacházejí dvě ložnice, hlavní koupelna a plně vybavená samostatná šatna. V prvním

patře je prostorný dětský pokoj s vlastní koupelnou a terasou. Samostatné schodiště ze vstupní haly vede do odděleného patra – malého apartmánu s vlastní kuchýňkou, koupelnou a toaletou. Při stavbě byl kladen důraz na nejvyšší kvalitu materiálů a zpracování. Objekt je vybaven ve všech místnostech podlahovým topením vytápěným plynovým kotlem s možností přepnutí na energii ze solárního panelu, systémem SMART HOME a přípravou na kamerový bezpečnostní systém.

ID 124485	Zvonická, Praha 6 – Hanspaulka	Cena prodeje 25 900 000 Kč	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	-----------------------------------	-------------------------------	------------------------------------



Řadový domek 6+kk na Hanspaulce k rekonstrukci



V novém stavu se počítá se čtyřmi ložnicemi, pracovní, prostorným obývacím pokojem spojeným s kuchyní a vstupem přímo na terasu a zahradu. Vzhledem k tomu, že se jedná o celkovou rekonstrukci, nový majitel má možnost upravit a dokončit celý prostor dle svých přání. Předpokládaná cena po dokončení ve standardu je 28–31 000 000 Kč. Vilová čtvrť Praha 6 – Hanspaulka s vynikající občanskou vybaveností,

dobrou dostupností do centra a na letiště Václava Havla, s rychlým spojením do mezinárodních škol ISP v Nebušicích a Riverside School. Jedinečná lokalita jen pár kroků od Šáreckých lesů. Praha 6 – Hanspaulka je žádanou rezidenční lokalitou s dostatkem zeleně a občanskou vybaveností v okolí. Vynikající dostupnost MHD – 500m od stanice tram, bus a metra linky „A“ Bořislavka.



Nemovitosti k pronájmu

ID 412688	U Dubu, Praha 4 – Braník	Cena pronájmu 110 000 Kč + poplatky	PENB B
--------------	-----------------------------	--	-----------



Dvojdům 6+1 v Praze 4



Exkluzivní bydlení v prostorném moderním světlém nezařízeném rodinném dvojdomě se zahradou a výhledem na Hradčany v poklidné lokalitě pražského Braníku – v blízkosti zeleně a veškeré občanské vybavenosti. Dům nabízí obytnou plochu čítající celkem 315 m². V přízemí domu je vzdušný obývací pokoj se vstupem na zahradu, designová kuchyně s jídelnou, prádelna a samostatná toaleta. V patře pak tři světlé ložnice, šatna a koupelna. Podkroví domu je

tvořeno ložnicí s koupelnou, pokojem pro hosty/ pracovní, dvěma šatnami a dvěma terasami. Dům disponuje rovněž suterénem, který nabízí pokoj pro hosty/posilovnu, šatnu, koupelnu, kotelnu, úložné prostory a garáž pro dva vozy. Lokalita pražského Braníku s kompletní občanskou vybaveností je ideálním místem pro rodiny s dětmi především díky hned několika mateřským, základním i středním školám, několika dětským hřištím a četné zeleni v blízkosti bydlení .

ID 411560	Jílovištská, Praha 5 – Lipence	Cena pronájmu 53 000 Kč + poplatky	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	-----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------



Rodinný dům v Praze 5



Nadčasově zařízený rodinný dům 5+kk k pronájmu disponující obytnou plochou 174 m² se rozkládá na dvou obytných podlažích. Nemovitost disponuje vstupní chodbou, obývacím pokojem s krbem, jídelním a kuchyňským koutem, komorou. Dále pak vstup do garáže a na zahradu s vířivkou a grilem. V patře jsou situovány 4 ložnice (jedna s vlastní koupelnou),

koupelna a šatna. K domu náleží zahrada s jezírkem a garáž. Atraktivní lokalitu Praha 5 – Lipence ocení nejen jednotlivci, ale rovněž rodiny s dětmi, především díky mateřské a základní škole nebo dětskému hřišti v blízkosti bydliště. Nedaleko lze rovněž naléznout poštu, obchod nebo autobusové zastávky. K romantickým procházkám lze využít přilehlou oboru Daliborka či Údolí Hvězd.

ID 411321	Starodvorská, Praha 6 – Lysolaje	Cena pronájmu 110 000 Kč + poplatky	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	-------------------------------------	--	------------------------------------



Stylově zařízená vila v Praze 6



Impozantní interiér tohoto reprezentativního, zařízeného, klimatizovaného rodinného domu 6+kk o velikosti 406 m² nabízí svým nájemníkům k užívání prostorný obývací pokoj s krbem, na který plynule navazuje jídelna a designová, plnohodnotně vybavená kuchyně. Dále pak čtyři komfortní ložnice, hned několik šaten, čtyři moderní koupelny, sauna, prádelna aj. K nemovitosti náleží tři balkony, zahrada 1165 m² a 2–3 parkovací stání.

Vyhledávaná a atraktivní lokalita pražských Lysolajů s nedalekou velkorysou zelení v podobě prostranství např. Horní a Dolní Šárky či parku Kaménka disponuje kompletní občanskou vybaveností – kavárny, pavilony a koleje ČZU, knihovna, obchody, restaurace aj. V blízkosti lze rovněž nalézt mateřské a základní školy či dětská hřiště. Skvělá dostupnost do centra i do mezinárodních škol.

ID 412655	Hošťálkova, Praha 6 – Břevnov	Cena pronájmu 78 000 Kč	PENB B
--------------	----------------------------------	----------------------------	-----------



Zrekonstruovaná vila na Břevnově



Nabízíme moderní dvoupatrovou nezařízenou vilu 5+kk v poklidné lokalitě pražského Břevnova – ulice Hošťálkova. Lokalita disponuje veškerou občanskou vybaveností a především rodiny s dětmi ocení nedaleké mateřské školky, základní a střední školy aj. Na atraktivitě lokalita získává rovněž díky blízkosti parku Ladronka. Tato vysoce designová, nezařízená vila o velikosti 170 m² disponuje v přízemí velkorysou vstupní halou, koupelnou, pracovním a vzdušným obývacím pokojem

s vybaveným moderním kuchyňským koutem. V přízemí rovněž uzpůsoben vstup na terasu a udržovanou zahradu 150 m². První patro se sestává z koupelny a tří ložnic, z nichž dvě disponují vstupem na balkon. Druhému patru dominuje panoramatická terasa s výhledem. K vile náleží též garáž pro tři vozy. V poklidné a příjemné lokalitě pražského Břevnova se nachází toto jedinečné bydlení, které je situováno nedaleko parku Ladronka, park Josefa Škvoreckého a Císařka.

ID 411173	Pařížská, Praha 1 – Josefov	Cena pronájmu na vyžádání v RK	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------



Byt v secesním domě v Praze 1



Unikátní nezařízený byt 6+kk se dvěma balkony. Velkorysou obytnou plochu 207 m² nabízí svým rezidentům k užívání tento vysoce luxusní, nezařízený byt nacházející se ve třetím patře secesního bytového domu. Interiér bytu je tvořen noblesním obývacím pokojem s krbem, jehož součástí je i jídelní a designový, kompletně vybavený kuchyňský kout. Dále pak pět koupelen, čtyři komfortní ložnice, samostatná toaleta a dva balkony.

Možnost pronájmu garážového parkovacího stání za extra poplatek. Ulice Pařížská propojuje Staroměstské náměstí s náměstím Curieových. Luxusní restaurace, módní butiky a obchody světových značek i vzrostlé stromořadí, které ulici lemuje v celé její délce – to vše definuje tuto exkluzivní lokalitu Pařížské ulice. Veškerá občanská vybavenost a kulturní vyžití v místě je samozřejmostí, stejně jako množství základních, středních a vysokých škol.

ID 301957	Ibsenova, Praha 2 – Vinohrady	Cena pronájmu 83 648 Kč + poplatky	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------



Byt 5+1 na Vinohradech



Luxusní nezařízený byt 5+1 o velikost 170 m² se nachází ve druhém patře secesního domu. Interiér bytu disponuje klasickými prvky, jako jsou např. vysoké stropy. Interiér je rozdělen na tři světlé ložnice, dvě moderní koupelny, vzdušný obývací pokoj, vybavenou kuchyni a jídelnu. K bytu náleží rovněž garážové parkovací stání. Lokalita náměstí Míru disponuje veškerou občanskou vybaveností,

v pěší vzdálenosti jsou stanice metra, zastávky tramvají i autobusů. K dispozici jsou rovněž banky, bankomaty, pošta, mateřské a základní školy a nepřehledné množství restaurací, obchodů, fitness, barů apod. Nedaleké OC Atrium Flora s kinem představuje plno variant, co si počít s načatým večerem. K příjemným procházkám lze využít blízké Havlíčkovy a Riegrovy sady aj.

ID 410360	Lucemburská, Praha 3 – Vinohrady	Cena pronájmu 29 800 Kč + poplatky	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	-------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------



Byt 2+kk po rekonstrukci



Nedaleko od sadů Svatopluka Čecha a náměstí Jiřího z Poděbrad je situován námi nabízený luxusně zařízený moderní byt 2+kk. Lokalita zaručuje kompletní občanskou vybavenost a dobrou dopravní infrastrukturu a blízkost zeleně. Ve třetím patře činžovního bytového domu se nachází tento exkluzivní, zařízený byt 2+kk k pronájmu o velikosti 50 m². Jednotka disponuje vstupní halou, komfortní ložnicí, prostornou šatnou, moderní koupelnou a elegantním obývacím pokojem s kuchyňským koutem.

Lokalita disponuje veškerou občanskou vybaveností, v pěší vzdálenosti jsou stanice metra Flora a Jiřího z Poděbrad. Nájemcům jsou rovněž k dispozici banky, bankomaty, pošta, mateřské a základní školy. Dále pak nepřeberné množství restaurací, obchodů, fitness, barů apod. Nedaleké OC Atrium Flora a Cinema City Flora představují plno variant, co si počít s načatým večerem. V blízkosti bydlení se nacházejí rovněž Riegrovy sady, sady Svatopluka Čecha nebo známá Žižkovská televizní věž.

ID 411911	Na Marně, Praha 6 – Bubeneč	Cena pronájmu 140 000 Kč + poplatky	PENB B
--------------	--------------------------------	--	-----------



Byt 6+1 v Bubenci



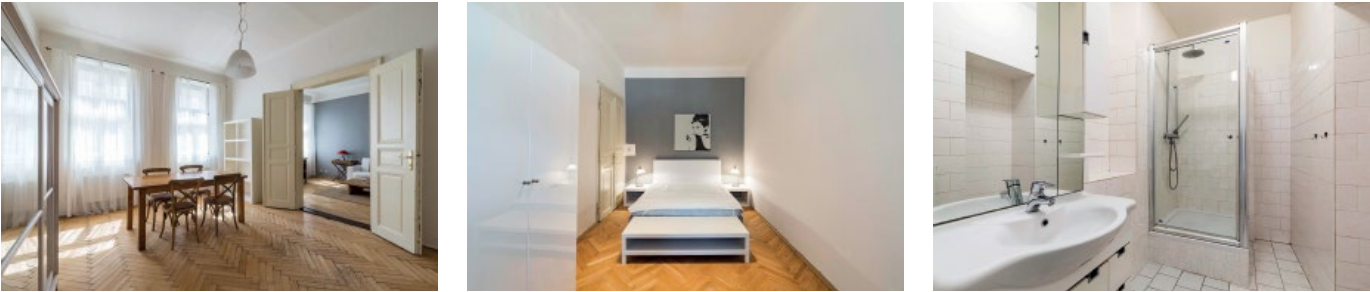
Nový moderní částečně zařízený byt 6+1 o rozloze 273 m² ve 2. patře zrekonstruované vily, ve vyhledávané lokalitě Bubeneč, přímo u parku Willyho Brandta. Byt je situován v nově kompletně zrekonstruované prvorepublikové rezidenci Vila Marna s luxusní přístavbou. Luxusní interiér nabízí vstupní halu, obývací pokoj s jídelnou, vybavenou kuchyň, čtyři ložnice, studovnu, prádelnu, čtyři koupelny, toaletu pro hosty, úklidovou místnost a balkon. K bytu náleží i sklep o 7 m². V ceně jsou zahrnuta dvě garážová stání.

Nemovitost nabízí nadstandardní vybavení a materiály, přímý přístup z garáží výtahem do bytu, dřevěné podlahy, sanitu Villeroy & Boch, bezpečnostní vstupní dveře, vestavěné skříně a úložné prostory na míru, kuchyňské spotřebiče Küppersbusch, ekologické vytápění tepelným čerpadlem se systémem topení/chlazení zabudovaným do zdí a stropů. V domě je nabíjecí stanice na elektromobil. Po dohodě nájemníku možno zařídit recepci/ostrahu.

ID 412285	Ve Smečkách, Praha 1 – Nové Město	Cena pronájmu 17 000 Kč + poplatky	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	--------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------



Byt 2+kk po rekonstrukci



Ve druhém patře domu s výtahem je situován tento zařízený byt 2+1 k pronájmu s užitnou plochou čítající celkem 70 m². Nájemníkům je v bytě k dispozici vstupní hala, příjemný obývací pokoj, světlá útulná ložnice, prostorná jídelní část s designovou kuchyňskou linkou (sporák, trouba, lednice, mrazák, pračka) a v neposlední řadě koupelna se sprchovým koutem. Součástí vybavení je rovněž telefon, internet a kabelová TV. K bytu náleží rovněž parkování na ulici.

Atraktivní lokalita Nového Města nabízí plnohodnotné vyžití jak pro mladé páry, tak i pro rodiny s dětmi. Výborná dostupnost městskou hromadnou dopravou (stanice metra Muzeum). V blízkosti se nacházejí mateřské, základní i střední školy, lékárny a náměstí Jiřího z Poděbrad, dále náměstí Míru nebo Václavské náměstí. Nepřeberný výběr kaváren, bister a restaurací doplňuje také možnost trávení klidu v zeleni Kateřinské zahrady a kulturního vyžití v Divadle ABC a v Divadle Řeznická.

ID 412731	Bohumila Kavky, Praha-západ – Průhonice	Cena pronájmu 72 000 Kč + poplatky	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	--	---------------------------------------	------------------------------------



Rodinný dům s velkou zahradou v Průhonicích



Veškerá občanská vybavenost, poklidná lokalita ideální pro rodiny s dětmi, bydlení blízko přírody. To vše a mnoho dalšího nabízí svým obyvatelům obec Průhonice, kde se nachází nově nabízený nezařízený rodinný dům 6+kk. Tento jedinečný nezařízený rodinný dům disponuje celkovou obytnou plochou 387 m². Moderní vzdušný interiér domu je tvořen komfortním obývacím pokojem s krbem a vstupem na zahradu, elegantní vybavenou kuchyní rovněž se vstupem na zahradu. Dále pak čtyři

prostorné ložnice a dvě koupelny. V suterénu domu se nachází prádelna, skladové prostory a samostatné studio s ložnicí, koupelnou a vstupem na zahradu. K domu náleží dvojgaráž. Lokalita disponuje veškerou občanskou vybaveností v místě, obchody, restauracemi, hřištěm, botanickou zahradou. V blízkosti bydlení se rovněž nachází Průhonický park, Sokolovna Průhonice, zámek Průhonice, Přírodní park Botič-Milíčov, Aquapalace Praha aj. Skvělá dopravní dostupnost, 15 minut autem do Prahy.

ID 411958	Tusarova, Praha 7 – Holešovice	Cena pronájmu 30 000 Kč + poplatky	PENB G (zatím není k dispozici)
--------------	-----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------



Půdní byt v Praze 7



Vkusně rekonstruovaný zařízený půdní byt o dispozici 3+1 a celkové výměře 106 m² v žádané lokalitě Praha 7 – Holešovice. Byt se nachází v pátém patře pětipodlažního domu s výtahem. Dům prošel v nedávné době rekonstrukcí. Velmi pěkný, světlý, prostorný, moderně vybavený byt nabízí vstupní halu, obývací pokoj, plně vybavenou kuchyň (sporák, trouba, lednice, mrazák, myčka, mikrovlnka) s jídelním prostorem, dvě ložnice, koupelnu s rohovou vanou, samostatnou toaletu

a technickou místnost. V místě je výborná občanská vybavenost. V docházkové vzdálenosti od domu je kompletní nabídka služeb, mateřská i základní škola, supermarket, Holešovická tržnice a také celá řada klubů, Galerie moderního umění DOX nebo Krokodýlí zoo. Cesta na stanici metra trasy C Vltavská trvá pěšky asi deset minut, pět minut pak trvá cesta na zastávku pěti denních tramvajových linek na Bubenském nábřeží. Pět minut chůze od domu je také nábřeží Vltavy.



GLB s Mercedes me.

GLB je tím nejflexibilnějším kompaktním SUV, které jsme kdy vyrobili. Vychutnejte si jeho sílu i velkorysý prostor, který nabízí svezení až pro sedm cestujících.
Již od 11 300 Kč bez DPH měsíčně.

Mercedes-Benz GLB, uvedená splátka je platná pro plátce DPH na dobu 36 měsíců při nulté navýšené splátce ve výši 0 % (bez akontace) a proběhu 15 000 km/rok. Nedílnou součástí splátky je kompletní pojištění vozidla. Kombinovaná spotřeba 4,9-7,4 l/100 km, kombinované emise CO₂ 129-169 g/km. Hodnoty emisí CO₂ byly naměřeny a jsou uváděny v souladu se směrnicí 1999/94/ES. Údaje se nevztahují na konkrétní vozidlo a nejsou součástí nabídky, slouží výhradně pro porovnání s jednotlivými typy vozidel. Foto je pouze ilustrativní.

