

Lofty na dračku

Lofty sells like hot cakes



NOVÉ DESIGNOVÉ LOFTOVÉ BYTY V ŠIRŠÍM CENTRU PRAHY SE DOBŘE PRODÁVÁJÍ. PODOBNÁ INFORMACE BY PŘED DVĚMA LETY ZNĚLA HODNĚ NUDNĚ, DNES MŮŽE PŮSOBIT JAKO „MYSLIVECKÁ ATINA“. VE SKUTEČNOSTI JE ŘEČ O VÝJIMCE POTVRZUJÍCÍ PRAVIDLO: DOBRÉ PROJEKTY MOHOU BÝT V KRIZI ÚSPĚŠNÉ.

V proluce vzniklé stržením libeňského pivovaru v Praze 8 vyrostl nový obytný dům. Plánuje se v něm 42 převážně loftových bytů. Realitky je začaly nabízet zhruba v polovině prosince. Po dvou měsících však zájem zákazníků umožnil developerské společnosti Design Development, s. r. o., zvýšit ceny. Mohla si to dovolit, nabídka začíná na velmi atraktivní hladině. Není to kvůli marketingu ani kvůli snaze podhodnotit konkurenční nabídky. Záměrem bylo postavit netradiční, originální projekt, který bude dosažitelný nejen pro horních deset tisíc.

DESIGN BEZ PŘÍPLATKU

Byty jsou řešeny v osobitěm designu, úroveň použitých materiálů vybavení odkazuje k luxusním projektům, ale ceny zůstaly v relaci, která přibližuje exkluzivní loftové bydlení všem, pro něž bylo zatím nedosažitelné. „Projekt X-Loft Libeň nabízí alternativu života v oblasti ekonomického bydlení. Design patří do takového domu stejně jako dveře, okna a podlaha,“ říká architektka Karolína Reslerová, jedna z autorek projektu a spoluvýtvarkyně designu interiérů. „X-Loft se nezbavuje odpovědnosti a učí klienty, jak byt nejlépe zařídit a užívat už při prodeji. Obytný dům musí být vyřešený po všech stránkách včetně možností zařazení interiéru. Na jeho přípravě se podílelo mnoho tvůrčích osobností, které vložily do projektu své zkušenosti a energii. Za design si klient neříplácí. Práce designéra je již v ceně koupeného metru, což je jeho největší přidaná hodnota,“ zdůrazňuje K. Reslerová.

NÍZKOENERGETICKÉM DUCHU

Proluka po pivovaru, jež se nachází v těsné blízkosti stanice metra Palmovka, je v územním plánu Prahy 8 vedena jako rezidenční zóna a je také obklopena obytnými budovami. Přesto se projekt X-Loft hlásí k industriálnímu prapůvodu minimalisticky hladkou fasádou domu s předzastřešenými balkony a ustupujícím nejvyšším patrem. Autoři projektu při-

pomínají, že stavba bude plnit kritéria nízkoenergetických budov, mj. díky solárním panelům a rekuperaci vzduchu a užitkové vody.

Budova v sobě skrývá byty o dispozicích 1+kk až 4+kk, o nichž prodejce říká, že kombinují avantgardu loftů s komfortem 21. století. Byty jsou zvláštní mj. svou mimořádnou světlou výškou. Celá jedna stěna bytů je prosklená. „Pokud chcete žít ekonomicky a přitom chcete hodně vzduchu a světla, žádné tmavé chodby a minimální stůpky, je loft ideální a užijete si ho. Jestli považujete schody za problém, jde to s vaším životním stylem opravdu z kopce,“ říká Petr Záluský, další z autorů projektu. „Cílem bylo vytvořit ekonomický systém malometrážních bytů, kde je více soukromí, velký obývací s pořádnou sedačkou u širokého okna, minimum tmavých míst a maximum slunce v obytném prostoru.“

VÍCE SVĚTLA, VÍCE PROSTORU

Lofty a design jsou nákladné záležitosti. To ale může být jen mýtus, který se pokouší zneplatnit architektka Reslerová: „Snažit se z nehezkeho prostoru udělat designový byt je náročná a drahá záležitost. X-Loft byl ale navržen jako designový už ze své architektonické podstaty – prostorové skladby a světla. Nemusíte si do něj design zběsile kupovat. A to je velká úspora. Design je kolem vás, i když je byt ještě prázdný.“ Cenotvorné ovšem byly i technické faktory. Tím zásadním je rozvržení plochy a členění budovy. Podařilo se maximalizovat využití ploch v domě ve prospěch bytů. A důležitým faktorem je samozřejmě i nižší zisk developera.

Stavba projektu X-Loft by měla začít v říjnu letošního roku, dokončení je plánováno na konec roku příštího. Na projektu se kromě jmenovaných dále podíleli architekti Masák & Partners, s. r. o., ing. arch. Jakub Masák, interiéry vytvořilo studio Free architects, s. r. o., a BcA. Jaroslav Gereg. Rozpočet se pohybuje kolem 100 mil. Kč.

JAN PEKAR / FOTO: X-LOFT

New design loft apartments located within the wider centre of Prague sell well. Similar information would have sounded very boring two years ago but today, it can make an impression like ‘sportsman’s slang’. In fact, we are talking about the exception confirming the rule: Good projects can be successful in times of crises as well.

The gap site made by the demolition of the Libeň brewery in Prague 8 will be replaced by a new housing block. It is proposed to contain 42 mainly loft apartments. Real estate agents started offering them some time around the middle of December. But interest from customers allowed the development company, Design Development, s. r. o., to increase prices two months later. They could afford to as the offer starts at a very attractive level. It is not because of marketing nor the effort to underpay competitive offers. The intention was to build a non-traditional, original project which would be also accessible to more than just the ‘top’ ten thousand.

DESIGN WITHOUT EXTRA PAYMENT

The apartments are designed in a characterful manner, the standard of utilized material and equipment refers to luxury projects but prices remained at a level that brings the exclusive loft housing closer to all those that have so far found it inaccessible. “The X-Loft Libeň project offers an alternative way of life in the area of economic housing. The design belongs to such a building as do doors, windows and a floor,” says architect Karolína Reslerová, one of the authors of the project and co-creator of interior design. “X-Loft doesn’t evade responsibility and teaches clients how best to furnish the apartment and how to already use it during the sale. Such a building has to be dealt with from



all points, including the possibility of furnishing the interior. a number of creative people participated on its preparation and put their experience and energy into the project. The client doesn’t pay anything extra for the design. The designer’s work is already included in the price of a metre, which represents considerable added value,” points out Karolína Reslerová.

IN AN ENERGY EFFICIENT WAY

The gap site remaining after the brewery, which is situated within the immediate vicinity of the Palmovka underground station, is registered in the outline plane of Prague 8 as a residential zone and is also surrounded by residential buildings. Even though the X-Loft project endorses an industrial origin with a minimalist smooth facade with protruding balconies and a recessive top floor. The authors of the project remind one that the building will meet the criteria of energy efficient buildings, amongst others also thanks to solar panels and air and water supply recuperation.

The building houses flats with layouts ranging from bedsit + kitchenette to 3 bedroom apartments + kitchenette of which the seller says they combine the avant-garde of lofts with the comfort of the 21st century. The apartments are, amongst others, special for their exceptional ceiling height. One whole wall of the apartments is glassed. “If you want to live economically and still have a lot of air and light, no dark passages and miniature rooms, the loft is the ideal choice and you will enjoy it. If you find stairs a problem, then your life style is really going downhill,” says Petr Záluský, another of the authors of the project. “The aim was to create an economic system of small sized apartments with more privacy, larger living room with a good size sofa by

a wide window, a minimum amount of dark places and the maximum of sun in habitable areas.”

MORE LIGHT, MORE SPACE

Lofts and designs are expensive issues. But that is only a myth which architect Reslerová is trying to supersede. “It is a demanding and expensive job to turn an unsightly area into a designed apartment. But X-Loft was designed as a design project already for its architect principle – space, structure and light. You don’t have to then go and frantically purchase a design package for it and that is a great saving. Design is all around you when the apartment is still empty.” But technical factors also make up the price. The fundamental one is to lay out the area and structure of the building. The use of areas in the building was maximised to the benefit of the apartments. And a lower developer’s profit is also an important factor.

Construction of the X-Loft project should be commenced this October at its completion is planned for the end of next year. Others who participated in the project apart from those already mentioned were: architects Masák & Partners, s. r. o., Ing. architect Jakub Masák, interiors were created by the Free architects, s. r. o. studio and BcA. Jaroslav Gereg. The budget is somewhere around CZK 100 million.

JAN PEKAR / PHOTO: X-LOFT

