

## Prosluněný rohový byt 2+kk s potenciálem na 3+kk v srdci Žižkova ul. Biskupcova, Praha 3

Viklefova, 13000, Praha 3, Praha



**7 690 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Iveta Sklenářová**

**Tel.:** +420 736780024

**GSM:** +420 736780024

**E-mail:**

[iveta.sklenarova@qara.cz](mailto:iveta.sklenarova@qara.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	2+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	5
<b>Počet podlaží v domě:</b>	7	<b>Celková podlahová plocha:</b>	49 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	smíšená	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	E - Nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte bydlení, kde se snoubí atmosféra starého Žižkova s moderním komfortem, klidem a dostatkem světla? Nabízíme k prodeji rohový byt 2+kk s jižní a jihozápadní orientací a nízkými náklady. Dispozice bytu nabízí skvělý potenciál k úpravě na 3+kk snadným vložením příčky. Tímto chytrým zásahem získáte plnohodnotné rodinné zázemí se dvěma ložnicemi, čímž okamžitě a s minimálními náklady výrazně zvýšíte tržní hodnotu bytu. Dům po zateplení, 5 min od Vítkova a koupaliště Pražačka. Skvělá dostupnost do centra a bezproblémové hospodaření SVJ bez úvěrů.

Dispozice a parametry:

Byt se nachází v 5. nadzemním podlaží (4. patro) udržovaného zatepleného domu s výtahem.

Celková plocha: 46,7 m + sklep (2 m) v suterénu.

Skladba: Předstíh, prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem s možností rozdělení, ložnice s komorou, koupelna s toaletou a vlastním oknem.

Hlavní výhoda: Všechny místnosti jsou přístupné z předsíně.  
Byt je nově celý vymalován bílou barvou.

Proč si tento byt zamilujete?

Slunce po celý den: Díky rohové poloze (ulice Biskupcova a Viklefova) a orientaci na jih a jihozápad je byt neobvykle prosvětlený.

Oáza klidu a soukromá zeleň: Přestože jste v širším centru, obě ulice jsou klidné a tiché. K domu navíc náleží uzavřený vnitroblok plný vzrostlých stromů, který je plně k dispozici vlastníkům jednotek.

Efektivní hospodaření a pasivní příjem: SVJ je bez úvěrů, disponuje úsporami a plánuje renovaci interiéru domu. SVJ navíc pronajímá nebytový prostor v přízemí, přičemž výnos z nájmu jde přímo do fondu oprav. To přináší zásadní úspory majitelům jednotek a zaručuje stabilitu i nízké měsíční poplatky.

Nízké náklady na provoz bytu: Díky zateplení a slunné straně jsou náklady na energie minimální.

Elektřina: 1 351 Kč/měsíc (při 2 osobách a ohřevu vody bojlerem).

Plyn (vytápění): Vytápění je řešeno samostatnými plynovými topidly WAW. Náklady na teplo jsou nízké v zimních měsících cca 800 Kč/měsíc, průměrně za rok kolem 400 Kč/měsíc.

Lokalita, kde máte vše na dosah:

Relax a sport: 5 min do parku Vítkov, 5 min do paku Židovské pece, 11 min na Parukářku a 5 min chůze na koupaliště Pražačka.

Kultura a gastro: Legendární kino Aero, stylové kavárny a a obchody (Lidl 5 min).

Budoucnost: 10 minut chůze vzniká nová čtvrť Nákladové nádraží Žižkov, která lokalitě přinese další kulturní a obchodní vyžití.

Skvělá dopravní dostupnost:

Zastávka tramvaje Vozovna Žižkov je vzdálena pouhé 4 minuty chůze:

Václavské náměstí: 19 min, metro A (Flora / Želivského): 810 min

Tento byt je ideální volbou pro pár či menší rodinu hledající klidné zázemí, ale i jako bezpečná investice v lokalitě s trvale rostoucím potenciálem.

Investiční potenciál a nájemné:

Byt je aktuálně obýván bezproblémovým nájemníkem. V případě, že kupujete byt jako investici, je možné v nájemním vztahu plynule pokračovat. Pokud hledáte byt pro vlastní bydlení, nájemní vztah bude ukončen dle dohody.

Přijďte se o výjimečné atmosféře tohoto bytu přesvědčit osobně. Těším se na vás na prohlídce!