

## Prodej prostorného bytu 2kk P2 Vinohrady

Anny Letenské, Praha 2, Praha



### 13 990 000 Kč

za nemovitost



Vyřizuje

**Vladimír Rekl**

**Tel.:** +420 733 149 056

**GSM:** +420 602 14 14 71

**E-mail:**

[vladimir.rekl@re-max.cz](mailto:vladimir.rekl@re-max.cz)

|                              |              |                                  |                            |
|------------------------------|--------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>       | 2+kk         | <b>Podlaží v domě:</b>           | 4                          |
| <b>Počet podlaží v domě:</b> | 7            | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 71 m <sup>2</sup>          |
| <b>Druh objektu:</b>         | cihlová      | <b>Stav objektu:</b>             | velmi dobrý                |
| <b>Vlastnictví:</b>          | osobní       | <b>Umístění objektu:</b>         | centrum obce               |
| <b>Doprava:</b>              | silnice; MHD | <b>Elektrina:</b>                | Elektro - 230 V            |
| <b>Voda:</b>                 | Vodovod      | <b>Plyn:</b>                     | Plynovod                   |
| <b>Odpad:</b>                | Kanalizace   | <b>Energetická náročnost:</b>    | G - Mimořádně nehospodárná |

**POPIS NEMOVITOSTI:** V srdci pražských Vinohrad, vedle Vinohradského divadla a v docházkové vzdálenosti od Riegrových sadů i samotného centra města, nabízím ke koupi prostorný světlý byt o dispozici 2+kk. Nemovitost se nachází ve 4. nadzemním podlaží udržovaného činžovního domu s výtahem.

Celková plocha bytu včetně příslušenství činí 71,6 m<sup>2</sup>. Dispozice je velmi dobře navržena a působí vzdušným, příjemným dojmem. Dominantou bytu je obytný prostor s kuchyňským koutem o velikosti 14,9 m<sup>2</sup>, který přirozeně navazuje na hlavní obytnou část o ploše 22,0 m<sup>2</sup>. Druhý pokoj o výměře 21,2 m<sup>2</sup> slouží jako ložnice a jeho součástí je samostatný šatník, jenž výrazně zvyšuje komfort bydlení a nabízí dostatek úložného prostoru bez nutnosti dalšího úložného nábytku v interiéru.

Koupelna se sprchovým koutem má výměru 3,9 m<sup>2</sup>, toaleta je řešena samostatně a disponuje plochou 1,4 m<sup>2</sup>. Prostorná předsíň o velikosti 8,2 m<sup>2</sup> poskytuje dostatek místa pro vestavěné úložné řešení.

Byt prošel rekonstrukcí přibližně před 15 lety, včetně rozvodů elektřiny, vody a plynu. Vytápění i ohřev vody zajišťuje

vlastní plynový kotel, což přináší nezávislost na centrálních dodávkách a zároveň umožňuje efektivní kontrolu provozních nákladů.

Součástí vlastnictví je spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 716/13530. K bytu náleží rovněž podíl na nebytovém prostoru – kosmetickém salonu v suterénu domu o celkové ploše 205,4 m<sup>2</sup>, což představuje zajímavý prvek z pohledu dlouhodobé hodnoty nemovitosti.

Lokalita samotná patří k absolutní pražské špičce. Riegrovy sady jsou vzdálené jen několik minut chůze, v okolí je široká nabídka kaváren, restaurací, obchodů i služeb. Výborná je rovněž dopravní dostupnost – tramvajové zastávky i stanice metra jsou v pěší vzdálenosti a do centra Prahy se dostanete během několika minut. Výhodná je také blízkost Hlavního vlakového nádraží.

Byt je vhodný jak pro vlastní bydlení, tak i jako investiční příležitost k pronájmu. Kombinace atraktivní adresy, nadstandardní výměry, praktického šatníku, nového výtahu a jasně definovaných vlastnických vztahů z něj činí velmi zajímavou nabídku.

Nemovitost je možné hradit hypotéčním úvěrem, s jehož zajištěním Vám rádi pomůžou naši hypotéční specialisté.

Pokud vás tato nemovitost zaujala, ozvěte se mi a rád vás bytem osobně provedu.