

## Prodej bytu 3+1, s balkonem, výtahem a sklepem, skvělá dispozice, ul. Krásného - Brno Židenice

Krásného, 63600, Brno-Židenice, Brno



**8 290 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Mgr. Jan Koňářík**

**Tel.:** +420 774656299

**GSM:** +420 774656299

**E-mail:**

[konarik@nemovitostiznojm.o.cz](mailto:konarik@nemovitostiznojm.o.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	5	<b>Celková podlahová plocha:</b>	65 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	smíšená	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Balkón:</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	5 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Plyn:</b>	Individuální	<b>Topení:</b>	Ústřední - dálkové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** K prodeji nabízíme byt o dispozici 3+1 s balkonem a sklepem, nacházející se ve vyhledávané lokalitě Brno Židenice, na ulici Krásného. Tento byt zaujme především svou praktickou dispozicí, zdařilou rekonstrukcí, dostatkem úložných prostor a velmi dobrou dostupností do centra města. Velkou výhodou je také balkon orientovaný do klidné části se vzrostlou zelení, který poskytuje dostatek soukromí pro každodenní relaxaci.

Byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží bytového domu s výtahem a je vhodný jak pro vlastní bydlení, tak jako investiční příležitost k pronájmu.

### DISPOZICE

Celková plocha bytu činí 55 m<sup>2</sup>, k bytu dále náleží balkon o velikosti cca 5 m<sup>2</sup> a sklep o velikosti 5 m<sup>2</sup>, který poskytuje praktický úložný prostor.

Dispozice bytu je velmi dobře řešena a nabízí oddělení denní a klidové části. Byt se skládá z:

- předsíně s vestavěnými skříněmi a dostatkem úložného prostoru
- samostatné toalety
- samostatné koupelny
- oddělené kuchyně s moderní kuchyňskou linkou
- obývacího pokoje, který tvoří centrální část bytu
- ložnice se vstupem na balkon
- dětského pokoje

Velkým benefitem je balkon, který díky vzrostlé zeleni poskytuje příjemné soukromí a zároveň dostatek prostoru pro posezení, například pro stůl a dvě židle.

Vestavěné skříně se nachází v předsíni, ložnici i dětském pokoji, což výrazně zvyšuje komfort každodenního bydlení.

## TECHNICKÝ STAV

Byt prošel rekonstrukcí, která byla realizována postupně.

Kuchyňská linka na míru byla instalována přibližně před 1,5 rokem a je vybavena vestavěnými spotřebiči:

- elektrická trouba
- indukční varná deska
- digestoř
- mikrovlnná trouba

Elektroinstalace, podlahy, interiérové dveře a koupelna byly rekonstruovány přibližně před 6-7 lety. Toaleta je samostatná a rovněž ve velmi dobrém stavu.

Byt má plastová okna, která zajišťují dobrou tepelnou i zvukovou izolaci.

Bytový dům je vybaven výtahem. Energetická náročnost budovy je dle PENB ve třídě C úsporná. Fasáda domu je zateplena izolací o tloušťce 7 cm. Nástavby domu byly realizovány v roce 1993 a jsou provedeny v cihlové konstrukci.

Stoupačky v domě jsou již v plastu a v roce 2025 proběhla výměna rozvodů studené vody.

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) je bez dluhů, což je důležitá informace z hlediska hospodaření domu i budoucích investic.

Fond oprav činí pouze 700 Kč měsíčně, což představuje velmi příznivé provozní náklady.

## INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Byt je napojen na veškeré standardní inženýrské sítě:

- elektřina
- dálkové vytápění
- dálkový ohřev vody
- plyn je přiveden do bytového domu (aktuálně odpojen, možnost opětovného připojení)

Tyto parametry zajišťují komfortní a bezstarostné užívání bytu.

## BENEFITY

- dispozice 3+1 s praktickým rozdělením místností
- balkon cca 5 m<sup>2</sup> se soukromím a výhledem do zeleně
- sklep 5 m<sup>2</sup>
- bytový dům s výtahem
- částečná rekonstrukce bytu
- vestavěné skříně ve více místnostech

- nízký fond oprav 700 Kč měsíčně
- plastová okna
- možnost parkování v rezidentních zónách v okolí domu
- vhodné jak pro vlastní bydlení, tak investici

Parkování je možné v rezidentních zónách C, které jsou určeny pro rezidenty a abonenty. Rezidenti mají možnost získat parkovací oprávnění za zvýhodněných podmínek, což umožňuje parkování přímo v okolí bytového domu.

#### LOKALITA

Ulice Krásného se nachází v městské části Brno Židenice, která patří mezi dlouhodobě stabilní a oblíbené části Brna díky výborné dostupnosti do centra města a kompletní občanské vybavenosti v bezprostředním okolí.

V docházkové vzdálenosti od domu se nachází:

- tramvajová zastávka cca 3 minuty chůze s přímým spojením do centra Brna
- zastávky nočních rozjezdů MHD
- supermarket Tesco a další obchody a služby
- základní škola a mateřská škola
- koupaliště cca 5 minut od domu
- dětská hřiště, zeleň a volnočasové možnosti

Židenice nabízí komfortní městské bydlení s rychlou dostupností centra a zároveň kompletní infrastrukturu pro každodenní život. Lokalita je vhodná jak pro vlastní bydlení, tak i jako investice s velmi dobrou pronajímatelností.

Tento byt představuje velmi zajímavou příležitost pro ty, kteří hledají prakticky řešené bydlení v Brně s dobrou dostupností, balkonem a nízkými provozními náklady. Díky své dispozici, vybavení a lokalitě je byt vhodný jak pro vlastní bydlení, tak jako investice.

V případě dotazů nebo zájmu o sjednání prohlídky neváhejte kontaktovat Mgr. Jana Koňáříka. Volat můžete kdykoliv včetně víkendů a svátků.