

## Prodej, byt 2+1, Praha, Ambrožova

Ambrožova, Praha 3, Praha



**10 250 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Simona Čechová**  
Tel.: 773 566 984  
GSM: +420 605 733 710  
E-mail:  
[cechova.s@thebrokers.cz](mailto:cechova.s@thebrokers.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	2+1	<b>Podlaží v domě:</b>	4
<b>Počet podlaží v domě:</b>	8	<b>Celková podlahová plocha:</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Balkón:</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	7 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce
<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; MHD; autobus	<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 jedné z nejvyhledávanějších částí Prahy 3 nabízíme elegantní byt 2+1 o celkové výměře cca 72 m<sup>2</sup> (64 m<sup>2</sup> byt + balkon), situovaný ve 4. nadzemním podlaží udržovaného cihlového domu s výtahem.

Výška stropů 3 metry dodává interiéru vzdušnost a pocit prostoru, který dnes u novostaveb jen těžko najdete. Balkon je ideálním místem pro ranní kávu i večerní sklenku vína. K bytu náleží také prostorný sklep o velikosti 7 m<sup>2</sup>.

Byt byl před čtyřmi lety nově vymalován, okna jsou plastová (cca 10 let). V roce 2024 proběhla kompletní

rekonstrukce topení včetně nových radiátorů a rozvodů, instalace nového kotle, karmy a elektroinstalace. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, rozvody jsou již v mědi/plastu. Dům je ekonomicky zdravý a bez plánovaných rekonstrukcí – zásadní investice již proběhly. Samozřejmostí jsou také rozumné provozní náklady. Jedná se o udržovaný cihlový dům s výtahem a sklepními kóje. Z domu je přístup do klidného vnitrobloku se zelení, který poskytuje příjemné soukromí v centru města. Většinu obyvatel tvoří dlouhodobí rezidenti.

Lokalita představuje ideální kombinaci klidného bydlení a městského života. V bezprostředním okolí najdete stylové kavárny, restaurace, obchody, školy i parky. Tramvajová zastávka je v docházkové vzdálenosti a Václavské náměstí je dostupné přibližně do 20 minut MHD. Žižkov patří dlouhodobě mezi nejžádanější rezidenční lokality s velmi stabilní hodnotou nemovitostí.

Tento byt je ideální volbou pro vlastní reprezentativní bydlení i jako investice k dlouhodobému pronájmu. Díky dispozici, vysokým stropům a atraktivní adrese nabízí silný potenciál dalšího zhodnocení.

Ráda vás přivítám na osobní prohlídce.