

# CENTURY 21.

4fin Reality

Prodej - Byty

číslo zakázky: B974461

## Grafická - 2+1, které dává smysl

Grafická, Praha 5, Praha



**9 490 000 Kč**

za nemovitost



Vyřizuje

**Michael Vojtášek**

**Tel.:** +420 226 256 126

**GSM:** 420226256126

**E-mail:**

[info.reality@4fin.cz](mailto:info.reality@4fin.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	2+1	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	6	<b>Celková podlahová plocha:</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Popis vybavení:</b>	.
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Energetická náročnost:</b>	E - Nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Co kdybyste bydleli pár minut od OC Smíchov a zároveň měli v ruce byt, který dává smysl jak pro vlastní bydlení, tak jako investice?

V ulici Grafická se nachází byt 2+1 v udržovaném cihlovém domě s výtahem. Jednotka je situována ve 2. nadzemním podlaží z celkových pěti, což nabízí příjemnou kombinaci dostupnosti a soukromí. Dispozice je prakticky rozvržená a velmi dobře funguje jak pro vlastní bydlení, tak pro investiční pronájem.

Kuchyně a jedna ložnice jsou orientovány na jih, což zajišťuje dostatek denního světla po většinu dne. Druhý pokoj je situován na sever do klidného vnitrobloku, takže nabízí příjemné zázemí pro spaní nebo pracovní bez ruchu ulice. Právě kombinace světla a klidu vytváří vyvážené a komfortní prostředí pro každodenní život.

Formát 2+1 je mezi investory dlouhodobě velmi oblíbený - zejména díky možnosti pronájmu oddělených pokojů. Stabilní poptávka po spolubydlení v této části Prahy z něj dělá funkční a čitelný investiční model. Zároveň zde existuje

možnost úpravy na moderní 3+kk, čímž lze zvýšit užitnou hodnotu i budoucí potenciál nemovitosti. Variabilita dispozice tak otevírá dveře různým scénářům využití.

Byt je částečně zařízený a připravený k okamžitému užívání. Technický stav domu i jednotky je dobrý, kompletní elektroinstalace je již provedena v mědi, což je důležitý praktický benefit bez nutnosti dalších zásahů.

Lokalita je jedním z nejsilnějších argumentů. OC Smíchov je doslova pár minut pěšky nebo jednu stanicí tramvají. V okolí najdete kompletní občanskou vybavenost – obchody, kavárny, restaurace, školy i parky. Přesně ten typ adresy, který je dlouhodobě poptávaný jak nájemníky, tak kupujícími.

Smíchov, světlý byt s potenciálem úpravy na 3+kk a dispozice, která funguje na pronájmy. Teď už je jen na vás, jestli z něj uděláte domov, nebo další chytrý tah do investičního portfolia.