

## Prodej bytu 1+1, 44,8 m<sup>2</sup> - Praha 3 - Vinohrady | Investiční příležitost

V Horní Stromce, Praha 3, Praha



**8 290 000 Kč**  
za nemovitost

Za nemovitosti, cena včetně RK a právního servisu.



Vyřizuje

**Ing. Martina Popenková**

**Tel.:** 222 524 840

**GSM:** +420605536942

**E-mail:**

[martina.popenkova@re-max.cz](mailto:martina.popenkova@re-max.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	1+1	<b>Podlaží v domě:</b>	5
<b>Počet podlaží v domě:</b>	6	<b>Celková podlahová plocha:</b>	44 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Exkluzivně nabízíme k prodeji byt o dispozici 1+1 s celkovou podlahovou plochou 44,8 m<sup>2</sup>, situovaný ve 4. nadzemním podlaží udržovaného domu v atraktivní lokalitě Praha 3 - Vinohrady. Nemovitost představuje výbornou investiční příležitost, která dává smysl jak z pohledu budoucího zhodnocení, tak i okamžitého výnosu.

Byt

Byt je ve stavu před kompletní rekonstrukcí, což nabízí ideální možnost vytvořit si nemovitost přesně podle vlastních

představ - ať už pro vlastní bydlení, nebo jako investici k pronájmu.

Dispozice nabízí samostatný pokoj (cca 16,4 m<sup>2</sup>), který lze využít jako hlavní obytný prostor či ložnici. Dále je k dispozici samostatná kuchyně (cca 12,2 m<sup>2</sup>) s dostatkem místa i pro jídelní část. Praktickým benefitem je vstupní předsíň (cca 6,5 m<sup>2</sup>), která poskytuje dostatek prostoru pro úložná řešení. Byt dále disponuje koupelnou (cca 3,4 m<sup>2</sup>) a samostatnou toaletou (cca 1,4 m<sup>2</sup>). Součástí je také menší komora (cca 0,9 m<sup>2</sup>), která rozšiřuje úložné možnosti bytu.

Díky umístění ve 4. nadzemním podlaží působí byt příjemně světlým a vzdušným dojmem.

#### Investiční příležitost

Byt je aktuálně pronajatý na základě platné nájemní smlouvy.

Prohlídky nemovitosti jsou možné ihned, a to díky spolehlivému nájemci, který má zájem v nájemním vztahu pokračovat i do budoucna. Kupující tak má možnost plynule převzít stávající nájemní vztah a získat okamžitý výnos z pronájmu, bez nutnosti hledání nového nájemce.

#### Technický stav a potenciál

- byt před kompletní rekonstrukcí
- ideální pro investory (rekonstrukce + pronájem)
- možnost úpravy dispozice dle vlastních představ
- okamžitý výnos díky stávajícímu nájemci

#### Dům

Dům je v dobrém technickém stavu. V roce 2025 proběhla instalace nového výtahu včetně nové strojovny. Parkování je možné přímo před domem, taktéž z obou stran.

#### Lokalita

Vinohrady nabízí velmi dobrou dostupnost a zároveň klidné bydlení s příjemnou atmosférou.

Výbornou dopravní dostupnost zajišťují stanice metra a bus Želivského a tram i bus zastávky Olšanské hřbitovy.

V docházkové vzdálenosti se nachází kompletní občanská vybavenost - obchody, školy, školky, restaurace i služby.

#### Další informace:

Byt je v OV a je vhodný i k financování hypotečním úvěrem.

Rádi Vám zdarma pomůžeme zajistit výhodné financování.

PENB: G (průkaz energetické náročnosti budovy nebyl dosud dodán)

Pro více informací nebo sjednání prohlídky kontaktujte:

Stanislav Macánek - 605 536 942

Martina Popenková - 608 180 867

Byt je k dispozici ihned. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.