

## Investiční byt 1+1 se stabilním výnosem, sklepem, zahrádkou a možností parkovacího stání - Ostrava,

Zengrova, Vítkovice, Ostrava



**2 420 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Jonáš Drgač**  
GSM: +420 777 168 502  
E-mail:  
[jonas.drgac@century21.cz](mailto:jonas.drgac@century21.cz)

|                               |                               |                                  |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>        | 1+1                           | <b>Podlaží v domě:</b>           | 2                             |
| <b>Počet podlaží v domě:</b>  | 2                             | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 32 m <sup>2</sup>             |
| <b>Druh objektu:</b>          | cihlová                       | <b>Stav objektu:</b>             | velmi dobrý                   |
| <b>Vlastnictví:</b>           | osobní                        | <b>Sklep:</b>                    | 8 m <sup>2</sup>              |
| <b>Popis vybavení:</b>        | .                             | <b>Doprava:</b>                  | MHD                           |
| <b>Elektrina:</b>             | Elektro - 230 V               | <b>Voda:</b>                     | Místní zdroj vody;<br>Vodovod |
| <b>Plyn:</b>                  | Plynovod                      | <b>Odpad:</b>                    | Kanalizace                    |
| <b>Energetická náročnost:</b> | G - Mimořádně<br>nehospodárná |                                  |                               |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji investiční bytovou jednotku o dispozici 1+1 a celkové ploše 32,3 m<sup>2</sup>, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží bytového domu na ulici Zengrova v Ostravě. Součástí prodeje je také sklep o výměře 7,8 m<sup>2</sup> v 1. podzemním podlaží, podíl na společných částech domu, právo výlučného užívání vlastní zahrádky o velikosti cca 45 m<sup>2</sup> a možnost dokoupení nového oploceného parkovacího stání za cenu 180.000 Kč.

Byt je aktuálně obsazen dlouhodobým a prověřeným nájemníkem, který řádně a včas hradí nájemné. Nový vlastník tak získává okamžitý výnos bez nutnosti hledání nájemce nebo dalších vstupních investic.

Jednotka je součástí bytového domu o celkem 10 bytech, který primárně nabízíme jako stabilně fungující investiční celek. Současně však probíhá možnost odprodeje jednotlivých jednotek, přičemž dojde k rozdělení domu a vzniku nového SVJ, což vytváří zajímavý potenciál budoucího zhodnocení.

Dům je dlouhodobě plně obsazen prověřenými nájemníky a generuje stabilní a předvídatelný příjem. Aktuální čisté nájemné se pohybuje přibližně mezi 9.500–13.500 Kč za jednotku. Hrubý výnos činí cca 4,8 % p.a., přičemž při úpravě nájemného na tržní úroveň je reálný potenciál dosažení výnosu přibližně 5,5–6 % p.a.

Každá jednotka disponuje sklepem a vlastní zahrádkou, což výrazně zvyšuje atraktivitu pro nájemníky a podporuje dlouhodobou obsazenost. K většině bytů je navíc možnost parkování v oploceném areálu.

Dům prošel postupnými úpravami – má novou fasádu, plastová okna, střechu v dobrém technickém stavu a vytápění zajišťují dva kondenzační kotle. Kompletní dokumentace včetně ekonomiky provozu, účetnictví a prohlášení vlastníka je připravena k nahlédnutí.

Lokalita nabízí zajímavý investiční potenciál. Dle územního plánu se počítá s propojením Vítkovic a části Zábřeh, zároveň v okolí probíhají a připravují se další developerské projekty, které mohou pozitivně ovlivnit budoucí hodnotu nemovitosti.

Současná majitelka objekt dlouhodobě budovala jako stabilní investiční projekt se zavedeným systémem správy a prověřenými nájemními vztahy. Nyní tento fungující model postupně předává novým investorům.

Rádi Vám představíme i další dostupné jednotky v domě, poskytneme detailní ekonomiku celé investice a pomůžeme případně i s financováním.