

## Prodej bytu 2+kk, 59,8 m<sup>2</sup> - Vinohrady - investiční příležitost s výnosem

V Horní Stromce, Praha 3, Praha



**9 490 000 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>	2+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	-1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	6	<b>Celková podlahová plocha:</b>	59 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Balkón:</b>	3 m <sup>2</sup>
<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>	D - Méně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Exkluzivně nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+kk a celkové výměře 59,8 m<sup>2</sup>, situovaný v jedné z nejoblíbenějších částí Prahy - na Vinohradech. Tato nemovitost představuje ideální kombinaci stabilní investice a dlouhodobého potenciálu růstu hodnoty.

Byt

Byt je ve velmi dobrém a udržovaném stavu a je připraven k okamžitému užívání bez nutnosti dalších investic.

Dominantou bytu je obývací prostor (22,5 m<sup>2</sup>), který působí vzdušně a nabízí dostatek místa jak pro odpočinek, tak i

pracovní zázemí. Na něj navazuje vstupní část s kuchyňským koutem (9,5 m<sup>2</sup>), která je prakticky řešená a přirozeně doplňuje dispozici bytu.

Samostatný pokoj (11,1 m<sup>2</sup>) je neprůchozí a poskytuje dostatek soukromí - ideální jako ložnice. Příjemným bonusem je vstup na balkon (3,4 m<sup>2</sup>), který nabízí klidné místo pro ranní kávu nebo večerní odpočinek. Koupelna (4,0 m<sup>2</sup>) je vybavena vanou, vedle ní se nachází šatna (5,7 m<sup>2</sup>) a samostatná toaleta (0,9 m<sup>2</sup>). Prakticky řešená vstupní část zároveň umožňuje efektivní využití úložného prostoru.

Celkově byt působí velmi příjemně, klidně a nabízí výbornou využitelnost jednotlivých místností.

Byt je situován ve 2. nadzemním podlaží z ulice Soběslavská (z ulice V Horní Stromce veden jako -1. patro) v udržovaném domě s výtahem.

#### Investiční příležitost

Byt je aktuálně pronajatý na základě platné nájemní smlouvy.

Tržní nájemné se v této lokalitě pohybuje v rozmezí 19 000 - 25 000 Kč/měsíc + poplatky, elektřina a internet, což vytváří zajímavý prostor pro budoucí navýšení výnosu.

Kupující má možnost plynule převzít stávající nájemní vztah, a získat tak okamžitý výnos bez nutnosti hledání nového nájemce.

Prohlídky nemovitosti jsou možné ihned, a to díky spolehlivému nájemci, který má zájem v nájemním vztahu pokračovat i do budoucna.

#### Dům a lokalita

Dům je v dobrém technickém stavu. V roce 2025 proběhla instalace nového výtahu včetně nové strojovny.

Vinohrady patří dlouhodobě mezi nejžádanější pražské lokality - kombinují výbornou dopravní dostupnost, kompletní občanskou vybavenost a příjemné rezidenční prostředí.

Stanice metra Želivského, tramvajové i autobusové zastávky Olšanské hřbitovy jsou v pohodlné docházkové vzdálenosti.

#### Další informace:

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

Rádi Vám zdarma pomůžeme zajistit výhodné financování.

PENB: D.

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.