

## Prodej moderního bytu 101 m<sup>2</sup> - ul. Slezská - Vinohrady, Praha

13000, Praha 3, Praha



**18 000 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Bc. Petra Šebová**

**Tel.:** 800 811 811

**GSM:** +420 800 811 811

**E-mail:**

[reality@prosperityfs.cz](mailto:reality@prosperityfs.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	4+1	<b>Podlaží v domě:</b>	4
<b>Počet podlaží v domě:</b>	5	<b>Celková podlahová plocha:</b>	101 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	E - Nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Exkluzivně nabízíme k prodeji prostorný, světlý byt o dispozici 4+1 v jedné z nejvyhledávanějších lokalit Prahy - na Vinohradech. Tato lokalita patří dlouhodobě mezi nejstabilnější a nejžádanější adresy pro bydlení i investice, a to díky své atmosféře, architektuře i perfektní dostupnosti. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží udržovaného domu s výtahem a nabízí kombinaci velkorysého prostoru, vysokých stropů a funkční dispozice.

### O BYTU:

Dispozice: 4+1 (úpravou z původního 3+1)

Podlahová plocha: 101 m<sup>2</sup>

Podlaží: 4/5 (výtah)

Vlastnictví: osobní

Orientace: jih (Slezská) a východ (Perunova)

Vysoké stropy a dostatek přirozeného světla

4 samostatné neprůchozí pokoje (jeden s patrem na spaní)

Okna ve všech místnostech včetně koupelny, WC i komory

Byt nabízí praktické i komfortní zázemí:

- komora přímo v bytě
- další úložné prostory ve stropě
- oddělená koupelna a WC

#### TECHNICKÉ ŘEŠENÍ:

- vlastní plynový kondenzační kotel (vytápění i ohřev vody)
- nové rozvody topení včetně radiátorů
- nová výmalba, žaluzie, garnýže
- podlahy: parkety, koberce, lino, dlažba

Byt bude nabízený jako nevybavený, zůstává pouze kuchyňská linka se sporákem.

#### DŮM A OKOLÍ

Dům je v dobrém stavu - disponuje novějším výtahem (cca 3 roky), nabízí společný dvůr k užívání, je vybaven kamerovým systémem a funguje zde stabilní a dobře spravované SVJ. V minulosti zde zároveň proběhla rekonstrukce střechy.

Vinohrady patří mezi nejatraktivnější lokality v Praze:

docházková vzdálenost na metro (Jiřího z Poděbrad / Flora)

kompletní občanská vybavenost v bezprostředním okolí

restaurace, kavárny, parky (Riegrovy sady, Mahlerovy sady)

výborná dostupnost do centra

#### PROVOZNÍ NÁKLADY / měsíčně:

Fond oprav: 2 222 Kč (22 Kč / m<sup>2</sup>)

Vodné / stočné: 1 800 Kč

Elektřina: 1 800 Kč

Plyn: 3 000 Kč

Náklady jsou orientační a vycházejí ze spotřeby 3 dospělých osob.

#### INVESTIČNÍ POTENCIÁL

Byt je aktuálně pronajatý s nájemním vztahem do 1. července.

Díky dispozici nabízí:

- ideální řešení pro spolubydlení
- stabilní dlouhodobou obsazenost
- možnost optimalizace výnosu dle zvoleného modelu

Tento byt představuje kombinaci, která se na trhu objevuje jen zřídka - vyhledávaná adresa Vinohrad, velkorysá plocha a dispozice se čtyřmi samostatnými pokoji, která dává smysl jak pro vlastní bydlení, tak investici.

Rádi Vám zajistíme kompletní servis včetně financování na míru a provedeme Vás celým procesem koupě tak, aby pro Vás byl maximálně bezpečný a bez starostí.

V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat pro více informací nebo domluvení osobní prohlídky.