

## Prostorný byt 1+1 (2+kk), 49 m<sup>2</sup> s výhledem na Špilberk - Brno, Hybešova

Hybešova, 60200, Brno-střed, Brno



**5 990 000 Kč**  
za nemovitost

včetně provize, včetně právního servisu, další pozn.:Cena je uvedena včetně provize RK.



Vyřizuje

**Petr Cicvárek**

**Tel.:** +420 739 444 139

**GSM:** +420739444139

**E-mail:**

[petr.cicvarek@solidreal.cz](mailto:petr.cicvarek@solidreal.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	1+1	<b>Podlaží v domě:</b>	6
<b>Počet podlaží v domě:</b>	7	<b>Celková podlahová plocha:</b>	54 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Druh bytu:</b>	V panelovém domě
<b>Balkón:</b>	1 m <sup>2</sup>	<b>Sklep:</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Doprava:</b>	MHD
<b>Občanská vybavenost:</b>	Kompletní síť obchodů a služeb	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji prostorný, kompletně vybavený byt s dispozicí 1+1 (dle evidenčního listu), který je v praxi dispozičně upraven a využíván jako 2+kk. Podlahová plocha bytu činí 49,2 m<sup>2</sup> a nachází se v 6. nadzemním podlaží cihlového domu s výhledem v žádané lokalitě Brno-střed, v těsné blízkosti Mendlova náměstí.

Dispozice a stav bytu:

Byt tvoří obývací pokoj s kuchyňským koutem (vybaveným spotřebiči včetně myčky) o výměře 15,7 m<sup>2</sup> a samostatný velký pokoj (22,6 m<sup>2</sup>) využívaný jako ložnice. Nemovitost prošla před cca 10 lety rekonstrukcí a prodává se včetně veškerého nábytku a vybavení na fotografiích (sedačka, postel, jídelní stůl, pračka). Je tak připravena k okamžitému nastěhování nebo pronájmu bez dalších investic.

Koupelna (4,5 m<sup>2</sup>) disponuje sprchovým koutem, toaleta (1 m<sup>2</sup>) je samostatná. V bytě je dále praktická předsíň (4,8 m<sup>2</sup>) a menší spíž (0,6 m<sup>2</sup>). K bytu náleží balkon (0,5 m<sup>2</sup>) orientovaný do ulice a prostorný sklep o výměře 4 m<sup>2</sup> v suterénu

domu.

Orientace a lokalita:

Oba obytné pokoje jsou orientovány do ulice Hybešova. Hlavní devizou je přímý výhled na hrad Špilberk a Petrov. Pro rezidenty domu je navíc přístupný uzavřený vnitroblok, kde je možné v případě potřeby posedět.

Měsíční náklady a investiční potenciál:

Měsíční předpis záloh pro 1 osobu činí 5 936 Kč (z toho fond oprav je velmi nízký, pouze 984 Kč, zbytek tvoří zálohy na teplo, vodu, úklid a služby domu). Vzhledem k poloze v širším centru (v těsné blízkosti nemocnice u sv. Anny, Mendlova náměstí a s výbornou dostupností na Campus) je byt ideální jako investice na pronájem s jasně prokazatelnými náklady.

Hlavní parametry:

Dispozice: 1+1 v evidenčním listu, fakticky využíváno jako 2+kk.

Výměra: byt 49,2 m<sup>2</sup> + sklep 4 m<sup>2</sup> + balkon 0,5 m<sup>2</sup>.

Vybavení: Kompletní nábytek a spotřebiče v ceně.

Výhled: Přímý výhled na Špilberk a Petrov.

Lokalita: Brno-střed s veškerou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti.

Průkaz energetické náročnosti budovy: průkaz zatím nebyl dodán.

Pro více informací nebo domluvení prohlídky mě kontaktujte.

Na vyžádání zašleme odkaz na prostorové video.