

## Prodej 4+1 OV Brno Vinohrady, ulice Bořetická

Bořetická, Brno-Vinohrady, Brno



**8 490 000 Kč**

za nemovitost

včetně odměny RK a  
právních služeb



Vyřizuje

**Ing. Jaroslav Šilhavík**

**GSM: +420 603168629**

**E-mail:**

[jaroslav.silhavik@edoreality.cz](mailto:jaroslav.silhavik@edoreality.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	4+1	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	8	<b>Celková podlahová plocha:</b>	88 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	panelová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Balkón:</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	2 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	sídlště
<b>Doprava:</b>	MHD	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelová televize
<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Najít v Brně na Vinohradech byt 4+1, který nabídne příjemný výhled do zeleně, dostatek soukromí a současně bezproblémové parkování, není úplně běžné. Právě kombinace těchto vlastností dělá z bytu na ulici Bořetická zajímavou volbu pro rodinu, která hledá praktické a pohodlné bydlení pro každodenní život. Velkou výhodou je také umístění bytu v 1. patře. Mnoho rodin ocení pohodlný přístup bez nutnosti spoléhat se výhradně na výtah, stejně jako příjemnější klima v letních měsících díky vzrostlým stromům v bezprostředním okolí domu. Zasklená lodžie orientovaná do prostoru mateřské školy a zeleně navíc nabízí větší soukromí a otevřenější výhled než většina bytů v okolní sídlštní zástavbě.

#### Dispozice:

Bytová jednotka o dispozici 4+1 nabízí obytnou plochu 81,3 m<sup>2</sup> a celkovou plochu 88,35 m<sup>2</sup> včetně lodžie a příslušenství. Jedná se o větší typ bytu v této lokalitě, což se pozitivně projevuje nejen na celkové výměře, ale také na dispozičním řešení. Každý z pokojů je přístupný samostatně z chodby, což zajišťuje dostatek soukromí pro všechny členy domácnosti a současně umožňuje flexibilní využití jednotlivých místností. Součástí bytu je prostorný obývací pokoj se vstupem na zasklenou lodžii, samostatná kuchyně, tři neprůchozí pokoje, koupelna, samostatné WC a dostatek úložných prostor.

#### Stav a vybavení:

Byt je ve velmi dobrém a průběžně udržovaném stavu a umožňuje okamžité užívání bez nutnosti zásadních investic. Jádro vyžděné, koupelna po rekonstrukci, s vanou a umývadlem, WC samostatně. Podlahy - keramická dlažba, v pokojích plovoucí podlaha. Okna a balkonové dveře plastové s izolačním dvojsklem. Balkon po renovaci, dlažba, posuvné zasklení. Pračka v sádkartonové nise na chodbě. Vytápění a ohřev TUV dálkové, na topných tělesech termoregulační ventily a poměrové měřiče tepla. Kuchyňská linka na míru, včetně spotřebičů. Bytový dům prošel kompletní revitalizací zahrnující zateplení obvodového pláště, modernizaci společných prostor, vstupních portálů i výtahů. Díky tomu nabízí bydlení v technicky velmi dobrém stavu a bez očekávání významnějších investic do společných částí domu v nejbližších letech.

#### Náklady:

Fond oprav - 1.108,- Kč měs.

Spotřeba (voda, teplo, služby, ostatní - 4.104,- Kč měs.

Elektrina - 1.547,- Kč měs.

#### Lokalita:

Městská část Brno - Vinohrady patří dlouhodobě mezi oblíbené rezidenční lokality díky výborné dostupnosti centra města, kompletní občanské vybavenosti a množství zeleně. V bezprostředním okolí domu se nachází mateřská i základní škola, dětská hřiště, obchody, služby, zastávky MHD i sportovní a volnočasové zázemí.