

Exkluzivní prodej prosvětleného bytu 2+kk na pomezí Vinohrad a Žižkova

Lucemburská, Praha 3, Praha



11 990 000 Kč
za nemovitost



Vyřizuje

Hana Yates

Tel.: 224 267 544

GSM: +420 725 293 228

E-mail:

hana.yates@century21.cz



Dispozice bytu:	2+kk	Podlaží v domě:	2
Počet podlaží v domě:	7	Celková podlahová plocha:	65 m ²
Druh objektu:	cihlová	Stav objektu:	dobrý
Vlastnictví:	osobní	Sklep:	2 m ²
Doprava:	MHD	Elektřina:	Elektro - 230 V
Energetická náročnost:	E - Nehospodárná		

POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte bydlení, které kombinuje prvorepublikovou eleganci s dynamikou moderní Prahy a zároveň nabízí flexibilitu do budoucna?

Nabízíme vám exkluzivní prodej světlého, prostorného bytu o ploše 65 m² (+ sklep 1,5 m²) v atraktivní lokalitě na rozhraní Vinohrad a Žižkova, jen 5 minut chůze od metra A - Flora. Byt je v současné dispozici veden jako velkorysý 2+kk, ale jeho chytré členění a podlahová plocha umožňují snadnou proměnu na praktické 3+kk.

Interiér a technický stav:

Byt se nachází v 1. patře udržovaného cihlového domu s výtahem. Díky své rohové poloze a orientaci na jihozápad je

obývací pokoj po celý den zaplaven přirozeným světlem. Právě velkorysá výměra a počet oken otevírají prostor pro úpravu dispozic podle vašich potřeb – ať už toužíte po oddělené ložnici, pracovně nebo dětském pokoji.

Technické parametry a rekonstrukce:

- Historie: Činžovní dům z roku 1928 prochází pravidelnou údržbou (2021 oprava střechy + optický internet, 2023 digitální vodoměry).

- Stav bytu: V roce 2006 proběhla kompletní výměna rozvodů vody a elektřiny. Před 10 lety byla instalována nová dřevěná špaletová okna.

- Vybavení: Na podlahách jsou zachovalé dřevěné parkety a keramická dlažba. Kuchyňský kout je vybaven dřevěnou kuchyňskou linkou.

- Vytápění: Vlastní plynový kotel zajišťuje nezávislost na topné sezóně a plnou kontrolu nad náklady.

Lokalita s neopakovatelnou atmosférou

Bydlení na této adrese nabízí to nejlepší z pražského lifestyle:

- Gastro & Kultura: Desítky vyhlášených kaváren a restaurací v okolí. Farmářské trhy na „Jiřáku“ se stanou vaším pravidelným sobotním rituálem.

- Relaxace: Pár minut chůze do Riegrových sadů nebo k Žižkovské věži (Mahlerovy sady).

- Dostupnost: Metro "A" Flora 5 min pěšky, tramvaje v těsné blízkosti. V centru Prahy jste do 7 minut.

- Vybavenost: OC Flora, lékárny, banky, školy i školky – vše doslova „za rohem“.

Ekonomika bydlení

Byt se vyznačuje velmi nízkými provozními náklady, což z něj činí ideální volbu pro vlastní bydlení i bezpečnou investici:

- Fond oprav (2025): 1 868 Kč

- Služby: 889 Kč / osoba

- Celkem: 2 757 Kč + energie (Energetická náročnost budovy PENB bude doplněna – třída G).

Financování a prohlídka:

Nákup lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým vám v rámci našeho servisu rádi pomůžeme zajistit nejvýhodnější podmínky na trhu.

Díky své poloze a možnosti změny dispozice na 3+kk představuje tento byt vynikající příležitost k prestižnímu bydlení i k uložení kapitálu s vysokým potenciálem zhodnocení.

Zaujala vás tato nabídka? Přijďte se přesvědčit osobně o potenciálu tohoto prostoru. Kontaktujte mě a společně naplánujeme prohlídku v čase, který vám vyhovuje.