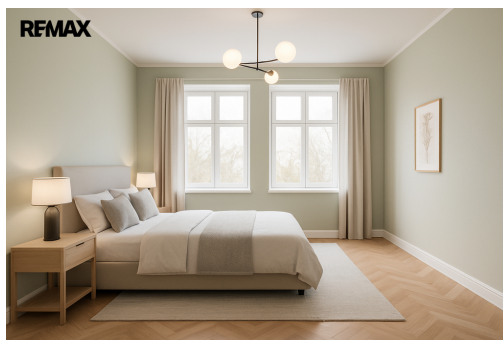


## Výjimečný byt 3+1 (114,3 m<sup>2</sup>) na Vinohradech s výnosem z pronájmů a nízkými náklady

Korunní, Praha 3, Praha



**21 990 000 Kč**  
za nemovitost

Jedná se o soubor nemovitostí byt plus podíl na dalším bytě plus podíly na nebytových prostorech



Vyřizuje

**Jan Humhal**

Tel.: 222 524 840

GSM: +420733737273

E-mail:

[jan.humhal@re-max.cz](mailto:jan.humhal@re-max.cz)

|                               |                            |                                  |                    |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>        | 3+1                        | <b>Podlaží v domě:</b>           | 3                  |
| <b>Počet podlaží v domě:</b>  | 7                          | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 114 m <sup>2</sup> |
| <b>Druh objektu:</b>          | cihlová                    | <b>Stav objektu:</b>             | dobrý              |
| <b>Vlastnictví:</b>           | osobní                     | <b>Balkón:</b>                   | 2 m <sup>2</sup>   |
| <b>Sklep:</b>                 | 6 m <sup>2</sup>           | <b>Umístění objektu:</b>         | centrum obce       |
| <b>Elektřina:</b>             | Elektro - 230 V            | <b>Voda:</b>                     | Vodovod            |
| <b>Plyn:</b>                  | Plynovod                   | <b>Odpad:</b>                    | Kanalizace         |
| <b>Energetická náročnost:</b> | G - Mimořádně nehospodárná |                                  |                    |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Ve výhradním zastoupení majitelky nabízíme prostorný byt 3+1 o velikosti 114,3 m<sup>2</sup> ve 3. nadzemním podlaží udržovaného činžovního domu s výtahem, na prestižní adrese v ulici Korunní, Praha - Vinohrady.

Investiční bonus a pasivní příjem: Součástí prodeje jsou spoluvlastnické podíly na společných prostorech a nebytových jednotkách v domě. Na rozdíl od jiných nabídek zde tento podíl představuje reálný a doložitelný finanční přínos:  
 - Roční čistý výnos pro majitele: Za rok 2024 činil čistý výnos z pronájmu připadající na tuto jednotku 17 297 Kč. Tento příjem fakticky pokrývá významnou část ročních nákladů na bydlení.

Velmi nízké provozní náklady a zdravé SVJ:

- Měsíční poplatky: Aktuální předpis záloh (platný od 1. 11. 2025) je stanoven na pouhých 2 815 Kč. Tato částka již zahrnuje příspěvek do fondu oprav (2 013 Kč) i zálohy na veškeré služby.
- Hospodárnost: Skutečné náklady na služby jsou velmi nízké - za rok 2024 vznikl na jednotce přeplatek ve výši 3 491 Kč.
- Fond oprav: SVJ hospodaří velmi efektivně a transparentně. K 31. 12. 2024 byl skutečný stav fondu oprav po započtení všech zisků 4 100 177 Kč.
- Bezdlužnost: K jednotce není evidován žádný dluh vůči správě domu.

Byt a dispozice:

- Celková plocha 114,3 m<sup>2</sup> zahrnuje i sklep a balkon.
- Světlý a vzdušný byt s velmi příjemnou dispozicí.
- Dva pokoje orientované na jih do ulice Korunní, ložnice s kuchyní a balkonem směřují do tichého vnitrobloku.
- Původní stav — ideální pro rekonstrukci dle vlastních představ.
- Zachovalé dřevěné podlahy, nová dřevěná špaletová okna s izolačním dvojsklem.
- K bytu náleží kovová sklepní kóje.

Dům a lokalita:

- Perfektně udržovaný činžovní dům s novým výtahem.
- Možnost využívat upravený vnitroblok s posezením.
- Jedna z nejlepších adres na Vinohradech: tramvaj u domu, metro Flora i Jiřího z Poděbrad v docházkové vzdálenosti.
- Kompletní občanská vybavenost v místě.

Osobní vlastnictví, lze financovat hypotékou. Pro konkrétní nabídku financování mě kontaktujte.

Pro lepší představu o potenciálu nemovitosti jsou přiložené fotografie vizualizacemi možného budoucího stavu (virtuální staging). Máte-li zájem o rezervaci termínu prohlídky nebo doplňující informace, kontaktujte mě prosím ideálně prostřednictvím odpovědního formuláře u inzerce.

V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejvýhodnější nabídce dle preferencí majitelky. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.