

## Prodej činžovního domu, Vinohrady, Praha 3

Chrudimská, 13000, Praha 3, Praha

**Neuvedeno**  
za nemovitost

Vyřizuje

**Jaroslav Boucník****Tel.:** +420 605 405 405**GSM:** +420 605 405 405**E-mail:**[office@esareality.cz](mailto:office@esareality.cz)**Plocha parcely:** 616 m<sup>2</sup>**Topení:** Lokální - plynové;  
Ústřední - plynové**Elektrina:** Elektro - 230 V**Energetická náročnost:** G - Mimořádně  
nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Funkcionalistický činžovní dům s užitnou plochou téměř 2 000 m<sup>2</sup> v žádané části pražských Vinohrad, 2 minuty od metra A - Flora.

Podrobné informace o ceně, nájemních vztazích, technickém stavu a výnosech poskytneme výhradně vážným zájemcům. Vzhledem k požadavku na diskretnost a ochranu stávajících vlastníků žádáme o předchozí sdělení firemní nebo osobní identity (včetně jména a kontaktních údajů) na e-mail.

### Hlavní investiční parametry

- atraktivní lokalita s vynikající dostupností
- lokalita s vysokou poptávkou po nájemním bydlení i službách
- čistá podlahová plocha bytových prostor 1121 m<sup>2</sup>
- 14 bytových jednotek: 10 x byt 3+1, 2 x byt 2+kk, 2 x byt 1+1, terasy (od 25 do 98 m<sup>2</sup>)
- suterén 601 m<sup>2</sup> s potenciálem pro vybudování 12-15 parkovacích míst a sklepních kójí
- 2 nebytové jednotky v přízemí 125 m<sup>2</sup>: restaurace, kadeřnictví
- 6 garáží a 4 venkovní stání ve dvorní části domu
- dlouhodobě pronajato, aktuální roční výnos 3,93 mil. Kč
- podsklepený 7 podlažní objekt s výtahem
- celková užitná plocha 1 999 m<sup>2</sup>
- možnost nástavby a rozšíření o dalších cca 350 m<sup>2</sup> bytové plochy

## Popis nemovitosti

Funkcionalistický činžovní dům z roku 1933, navržený architektem F. M. Černým, se nachází v klidné jednosměrné ulici pár kroků od Vinohradské třídy. Objekt prošel dílčími rekonstrukcemi: výměna oken (r.1999/2000), elektroinstalace (r.2009), plyn (r.2002), odpadní stoupačky (r.1996), výtah (r.1985), modernizace suterénního odvodnění a optické připojení. Pozemek o výměře 616 m<sup>2</sup> je celý podsklepen. Dům je veden jako objekt k bydlení. Ustupující poslední podlaží nabízí potenciál pro nástavbu. Ve vnitrobloku lze po projednání se stavebním úřadem zvažovat další výstavbu.

## Lokalita

Prestižní a oblíbená čtvrť Praha 3 - Vinohrady s výbornou dopravní dostupností. Metro A - Flora, tramvaje a autobus do 2 minut chůze. Poblíž se nachází OC Flora, školy, školky, poliklinika, kulturní a sportovní zařízení, zeleň i parkování.