

## Prodej bytu 2+1, 61 m<sup>2</sup> - Praha 2, Vinohrady, ul. Uruguayská

Uruguayská, Praha 2, Praha



**10 985 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Martin Petrželka**  
Tel.: 608 889 601  
GSM: 601500550  
E-mail:  
[martin.petrzelka@stoneandbelter.cz](mailto:martin.petrzelka@stoneandbelter.cz)  
[dbelter.cz](http://dbelter.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	2+1	<b>Podlaží v domě:</b>	3
<b>Počet podlaží v domě:</b>	4	<b>Celková podlahová plocha:</b>	63 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+1 a užitné ploše cca 61 m<sup>2</sup>, který se nachází ve 3 patře udržovaného domu v prestižní lokalitě Praha 2 - Vinohrady.

Byt je v původním, udržovaném stavu, což nabízí ideální příležitost pro rekonstrukci dle vlastních představ, případně zachování současného stavu pro investiční pronájem.

Dispozice je praktická a funkční: obývací pokoj, samostatná ložnice, kuchyň s halou, koupelna, samostatné WC, komora a vstupní chodba.

- orientace jihovýchod / severozápad

- oba hlavní pokoje směřují do ulice na jihovýchod (světlé a vzdušné)

- kuchyň s halou orientována do klidného vnitrobloku na severozápad  
- vysoké stropy 3,3 m (typický vnohradský charakter, vzdušnost prostoru)  
K bytu náleží sklepní kóje cca 2 m<sup>2</sup>. Dům bez výtahu.

#### Investiční potenciál

Byt je aktuálně pronajatý s měsíčním nájemným 28.000 Kč + služby. Nájemní vztah je platný do 13. 10. 2026, což zajišťuje stabilní výnos od prvního dne.

Velkou přidanou hodnotou je hospodaření domu - společenství vlastníků vlastní nebytové prostory a jeden byt, které dlouhodobě pronajímá. Díky tomu dochází k pravidelnému rozdělení zisku mezi vlastníky jednotek a snižují se náklady na správu.

#### Lokalita

Vinohrady patří mezi nejvyhledávanější rezidenční lokality v Praze - kompletní občanská vybavenost v pěší vzdálenosti (restaurace, kavárny, obchody, školy, parky).

Výborná dopravní dostupnost - metro Náměstí Míru a tramvajové zastávky v docházkové vzdálenosti.

Byt je ideální jak pro investici s okamžitým výnosem, tak pro budoucí vlastní bydlení po ukončení nájemního vztahu.