

## 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)

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>        | 2+1                        |
| <b>Počet podlaží v domě:</b>  | 4                          |
| <b>Druh objektu:</b>          | cihlová                    |
| <b>Vlastnictví:</b>           | osobní                     |
| <b>Plyn:</b>                  | Plynovod                   |
| <b>Energetická náročnost:</b> | G - Mimořádně nehospodárná |

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>Podlaží v domě:</b>           | 3                 |
| <b>Celková podlahová plocha:</b> | 63 m <sup>2</sup> |
| <b>Stav objektu:</b>             | velmi dobrý       |
| <b>Sklep:</b>                    | 2 m <sup>2</sup>  |
| <b>Odpad:</b>                    | Kanalizace        |

**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 vinohradský 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.