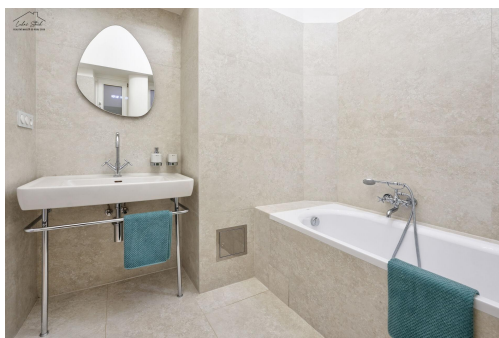
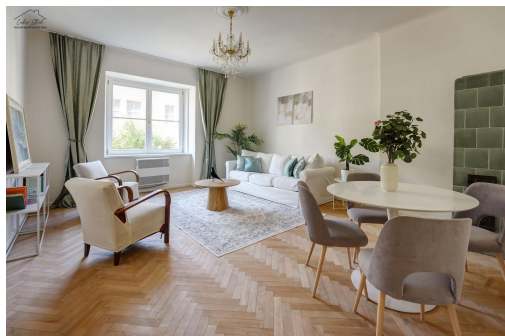


## Vinohrady | 2+1 | 65 m<sup>2</sup> | kompletní rekonstrukce

Boleslavská, 13000, Praha 3, Praha



**11 490 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Lukáš Stach**

**Tel.:** 737 509 915

**GSM:** 737 509 915

**E-mail:**

[lukas@stachreality.cz](mailto:lukas@stachreality.cz)

|                               |                       |                                  |                   |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>        | 2+1                   | <b>Podlaží v domě:</b>           | 2                 |
| <b>Počet podlaží v domě:</b>  | 6                     | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 65 m <sup>2</sup> |
| <b>Druh objektu:</b>          | cihlová               | <b>Stav objektu:</b>             | dobrý             |
| <b>Vlastnictví:</b>           | osobní                | <b>Výška stropu:</b>             | 3.2               |
| <b>Lodžie:</b>                | 2 m <sup>2</sup>      | <b>Sklep:</b>                    | 2 m <sup>2</sup>  |
| <b>Doprava:</b>               | silnice; MHD; autobus | <b>Elektrina:</b>                | Elektro - 230 V   |
| <b>Voda:</b>                  | Vodovod               | <b>Telekomunikace:</b>           | Internet          |
| <b>Plyn:</b>                  | Individuální          | <b>Odpad:</b>                    | Kanalizace        |
| <b>Energetická náročnost:</b> | D - Méně úsporná      |                                  |                   |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Když někdo kupuje byt na Vinohradech, nekupuje jen metry čtvereční. Kupuje životní styl. Některé byty se prodávají podle dispozice. Některé podle ceny. A některé podle lokality. A pak jsou byty, kde funguje všechno dohromady.

Pokud dlouhodobě hledáte byt na Vinohradech, pravděpodobně víte, že podobné nabídky se na trhu neobjevují každý den. A právě proto si myslím, že by vám tento byt neměl uniknout.

Pro prezentaci bytu jsem připravil přehlednou webovou stránku, kde vše najdete na jednom místě. Odkaz najdete zde: <https://www.stachreality.cz/vinohrady-boleslavska>

Nabízím vám byt 2+1 o velikosti 65 m<sup>2</sup> v ulici Boleslavská, jen pár kroků od stanice metra Flora a obchodního centra

Flora.

A dovolím si hned na začátku jednu osobní poznámku. Za více než 17 let v realitách jsem navštívil a prodal stovky bytů. Jen málokterý ve mně ale po první návštěvě zanechal tak příjemný pocit jako tento. Možná už po zhlédnutí několika fotografií tušíte proč. A mohu vás uklidnit. Ve skutečnosti působí byt minimálně stejně dobře, možná ještě lépe.

Byt prošel kompletní a velmi citlivou rekonstrukcí zaměřenou na zachování toho nejcennějšího, co dělá vinohradské byty vinohradskými - vysoké stropy, velká okna, původní parkety a velkorysé místnosti. A také původní kamna, která dodávají interiéru atmosféru, kterou v novostavbách jednoduše nenajdete. Rekonstrukce nebyla provedena jen „na efekt“. Naopak. Majitelé ji vzali skutečně od podlahy - nová elektroinstalace, nové rozvody plynu, nová topidla WAW, nové štuky a výmalba, kompletně nová koupelna s velkoformátovou dlažbou, nová kuchyňská linka se spotřebiči Whirlpool. Parkety byly odborně zbruseny a čekají už pouze na finální povrchovou úpravu podle vkusu nového majitele. Samozřejmostí jsou revize elektroinstalace i plynu. Výsledkem je byt, který spojuje charakter klasických Vinohrad s komfortem moderního bydlení.

Z mého pohledu realitního makléře osloví tři skupiny zájemců.

První jsou lidé, kteří chtějí na Vinohradech skutečně bydlet. Mít metro za rohem. Ráno si dojít pro kávu. Večer zajít do restaurace, bistra nebo vinárny. A žít životním stylem, kvůli kterému patří Vinohrady dlouhodobě mezi nejžádanější adresy v Praze.

Druhou skupinou jsou investoři.

Vinohrady patří mezi lokality, o které je dlouhodobě zájem jak při dlouhodobých pronájmech, tak u střednědobého bydlení. Byty v této části Prahy si navíc dlouhodobě drží hodnotu a z mé zkušenosti mají velmi dobrý potenciál dalšího růstu.

A třetí skupinou jsou rodiče studentů.

Za roky praxe jsem prodal desítky bytů právě za tímto účelem. Dítě získá kvalitní bydlení během studií a rodiče zároveň vlastní nemovitost v jedné z nejstabilnějších lokalit v Praze.

Praktickou výhodou bytu je také samostatná komora s přípravou na pračku a sušičku. Zároveň nabízí dostatek prostoru pro uskladnění vysavače, úklidových prostředků nebo sezónních věcí. K bytu náleží také sklep. A musím říct, že sklepy v tomto domě patří k nejhezčím, jaké jsem v činžovních domech na Praze 3 viděl. Kdo podobné domy zná, ví, že to rozhodně není samozřejmost.

Byt je ihned volný. Součástí prodeje je kuchyňská linka včetně spotřebičů. Ostatní vybavení není součástí kupní ceny, ale o části nábytku je možné jednat.

Dům spravuje stabilní a dobře fungující SVJ. Na fondu oprav je přibližně 2,5 milionu korun. V minulých letech proběhla výměna oken, modernizace výtahu a kompletní rekonstrukce sklepních prostor. V plánu je nová elektroinstalace společných prostor, následná renovace společných prostor a zavedení čipového systému na vstup do domu. Z výše uvedeného je patrné, že budete vstupovat do finančně stabilního a dobře spravovaného domu.

A nakonec lokalita.

O dopravní dostupnosti se zde prakticky nemusíme bavit. Metro Flora, tramvaje, autobusy. Vše několik minut od domu nebo přímo před domem.

Pokud máte rádi zeleň, běhání nebo procházky se psem, během několika minut se dostanete do Riegrových sadů, Bezručových sadů nebo Havlíčkových sadů - Grébovky. V docházkové vzdálenosti se navíc nachází i nově revitalizované náměstí Jiřího z Poděbrad, které patří mezi nejoblíbenější veřejné prostory v Praze. Najdete zde pravidelné farmářské trhy, kavárny, restaurace, nové dětské hřiště, množství zeleně, odpočinkové zóny a prostor pro kulturní i společenské akce. Právě kombinace parků, náměstí, kaváren a městského života je jedním z důvodů, proč jsou Vinohrady dlouhodobě jednou z nejžádanějších adres v Praze.

Právě kombinace krásného bytu po kompletní rekonstrukci, výjimečné atmosféry a jedné z nejžádanějších adres v

Praze dělá z této nabídky něco mimořádného.

Vinohrady patří mezi lokality, kde se byty prodávají spíše výjimečně. A když už se nějaký objeví, jen málokdy nabídne tak povedenou kombinaci kompletní rekonstrukce, původních zachovaných prvků a polohy doslova pár kroků od Flory. Proto si myslím, že tato nabídka stojí minimálně za osobní prohlídku.