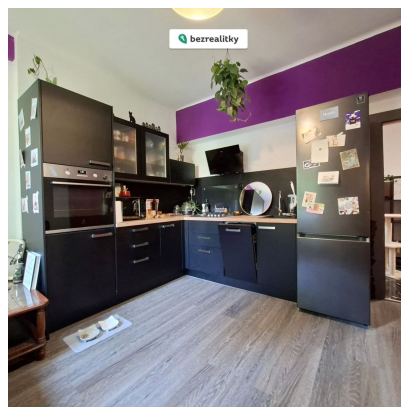
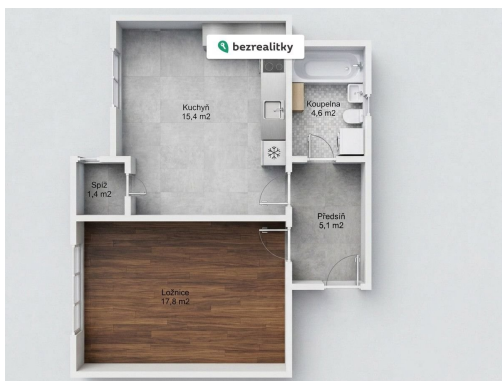
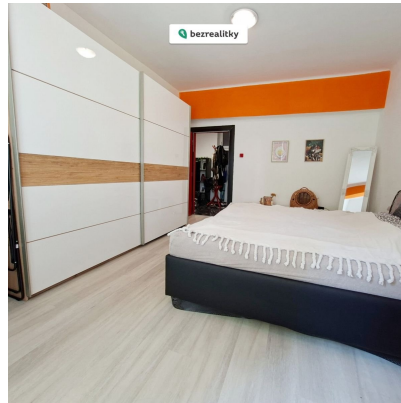
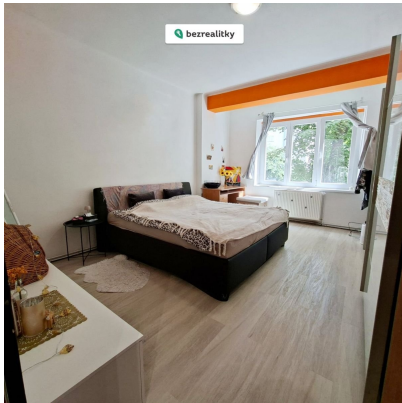


Prodej bytu 2+kk 46 m²

Viklefova, 13000, Praha 3, Praha

**7 990 000 Kč**
za nemovitost

Vyřizuje

Bezrealitky s.r.o**GSM: +420 226 254 111****E-mail:**inzerce@bezrealitky.cz**Dispozice bytu:** 2+kk**Počet podlaží v domě:** 7**Druh objektu:** cihlová**Vlastnictví:** osobní**Energetická náročnost:** G - Mimořádně
nehospodárná**Podlaží v domě:** 2**Celková podlahová plocha:** 46 m²**Stav objektu:** velmi dobrý**Umístění objektu:** klidná část obce**POPIS NEMOVITOSTI:** Přímá majitelka nabízí k prodeji moderně zrekonstruovaný byt 2+kk v osobním vlastnictví na Žižkově.Byt o celkové ploše 46,5 m² se nachází v 1. patře cihlového domu s výtahem v oblíbené lokalitě Prahy 3 – Žižkov, v ulici Viklefova. Všechna okna jsou orientována na severovýchod do klidného, zeleného, veřejně přístupného vnitrobloku se stromy.

Dispozice a vybavení bytu:

- Obývací pokoj s moderním kuchyňským koutem a gaučem.
- Vybavená samostatná ložnice s manželskou postelí a velkou skříní s prostorem pro pracovní kout.
- Koupelna s vanou a toaletou, předstíň a praktická spíž.
- Podlahy: V obývacím pokoji s kuchyňským koutem a v ložnici je položena kvalitní vinylová podlaha. V předstíni je designová velkoformátová dlažba s imitací černého mramoru.
- Technický stav: Vaření na plynovém sporáku. Vytápění a ohřev vody zajišťuje kondenzační kotel (kotel i komín byly koupeny a instalovány v listopadu 2023).

- K bytu náleží sklepní kóje (sklepy jsou aktuálně po rekonstrukci, instalace nových kójí je v řešení).
- Energetická náročnost budovy je označena štítkem G.

Veškeré vybavení na fotkách je zahrnuté v prodejní ceně.

Byt je ideální jak na investici, tak pro budoucí vlastní bydlení – volný k nastěhování bude od 1. října 2026. Do té doby je v bytě spolehlivá nájemkyně s nájemní smlouvou do 30. září 2026 a s čistým měsíčním nájmem 19 900 Kč. Příjmy z nájmu lze doložit výpisem z účtu.

Měsíční poplatky:

- Fond oprav a služby: 3 055 Kč (1 osoba) / 3 325 Kč (2 osoby).
- Elektřina cca 630 Kč, plyn cca 1 530 Kč (přepsané na nájemkyni).

Jedinečná možnost převzetí hypotéky (úrok 1,89 %): Na nového vlastníka je možné (nikoliv však podmínkou) převést stávající hypotéku od České spořitelny s extrémně výhodnou úrokovou sazbou 1,89 % se zbývajícím jistinou 2 945 228 Kč. Refixace je až 30. 4. 2029, měsíční splátka činí 12 144 Kč.

Právní servis a cena: Nemovitost je nabízena přímo majitelem, kupující tedy neplatí žádnou provizi realitní kanceláři.

- Celková prodejní cena: 7 990 000 Kč (Cena je konečná a zahrnuje kompletní právní servis s advokátní úschovou i veškeré vybavení bytu).

V případě zájmu o více informací nebo domluvení osobní prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

Realitní kanceláře prosím nevolat. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky.