

## Výjimečný byt 3+1 (114,3 m<sup>2</sup>) na Vinohradech s výnosem z pronájmů a nízkými náklady

Korunní, Praha 3, Praha

### 21 990 000 Kč

za nemovitost

Jedná se o soubor nemovitostí byt plus podíl na dalším bytě plus podíly na nebytových prostorech

<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	<b>Podlaží v domě:</b>	3
<b>Počet podlaží v domě:</b>	7	<b>Celková podlahová plocha:</b>	114 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Balkón:</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	6 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce
<b>Elektrína:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Ve výhradním zastoupení majitelky nabízím prostorný byt 3+1 o velikosti 114,3 m<sup>2</sup> ve 3. nadzemním podlaží udržovaného činžovního domu s výtahem, na prestižní adrese v ulici Korunní, Praha - Vinohrady.

Investiční bonus a pasivní příjem: Součástí prodeje jsou spoluvlastnické podíly na společných prostorech a nebytových jednotkách v domě. Na rozdíl od jiných nabídek zde tento podíl představuje reálný a doložitelný finanční přínos:  
- Roční čistý výnos pro majitele: Za rok 2024 činil čistý výnos z pronájmu připadající na tuto jednotku 17 297 Kč. Tento příjem fakticky pokrývá významnou část ročních nákladů na bydlení.

Velmi nízké provozní náklady a zdravé SVJ:

- Měsíční poplatky: Aktuální předpis záloh (platný od 1. 11. 2025) je stanoven na pouhých 2 815 Kč. Tato částka již zahrnuje příspěvek do fondu oprav (2 013 Kč) i zálohy na veškeré služby.
- Hospodárnost: Skutečné náklady na služby jsou velmi nízké - za rok 2024 vznikl na jednotce přeplatek ve výši 3 491 Kč.
- Fond oprav: SVJ hospodaří velmi efektivně a transparentně. K 31. 12. 2024 byl skutečný stav fondu oprav po započtení všech zisků 4 100 177 Kč.
- Bezdlužnost: K jednotce není evidován žádný dluh vůči správě domu.

Byt a dispozice:

- Celková plocha 114,3 m<sup>2</sup> zahrnuje i sklep a balkon.
- Světlý a vzdušný byt s velmi příjemnou dispozicí.
- Dva pokoje orientované na jih do ulice Korunní, ložnice s kuchyní a balkonem směřují do tichého vnitrobloku.
- Původní stav — ideální pro rekonstrukci dle vlastních představ.
- Zachovalé dřevěné podlahy, nová dřevěná špaletová okna s izolačním dvojsklem.
- K bytu náleží kovová sklepní kóje.

Dům a lokalita:

- Perfektně udržovaný činžovní dům s novým výtahem.
- Možnost využívat upravený vnitroblok s posezením.
- Jedna z nejlepších adres na Vinohradech: tramvaj u domu, metro Flora i Jiřího z Poděbrad v docházkové vzdálenosti.
- Kompletní občanská vybavenost v místě.

Osobní vlastnictví, lze financovat hypotékou. Pro konkrétní nabídku financování mě kontaktujte.

Pro lepší představu o potenciálu nemovitosti jsou přiložené fotografie vizualizacemi možného budoucího stavu (virtuální staging).

Máte-li zájem o rezervaci termínu prohlídky nebo doplňující informace, kontaktujte mě prosím ideálně prostřednictvím odpovědního formuláře u inzerce.

V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejvýhodnější nabídce dle preferencí majitelky.

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

---



Vyřizuje

**Jan Humhal**

**Tel.:** 222 524 840

**GSM:** +420733737273

**E-mail:** [jan.humhal@re-max.cz](mailto:jan.humhal@re-max.cz)