

**Byt 89 m<sup>2</sup> (dle PV) - výborná investice (2 nájemní celky) Praha 3 - Žižkov, Seifertova**

Seifertova, Praha 3, Praha

**11 250 000 Kč**

za nemovitost

Cena včetně právního servisu a Provize RK.

<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	<b>Podlaží v domě:</b>	4
<b>Počet podlaží v domě:</b>	6	<b>Celková podlahová plocha:</b>	89 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce
<b>Doprava:</b>	MHD	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Investiční byt 89 m<sup>2</sup> ( plocha dle prohlášení vlastníka ) v centru Žižkova se dvěma nájemními celky.

Nabízíme k prodeji atraktivní investiční byt o celkové ploše 89 m<sup>2</sup> ( plocha dle prohlášení vlastníka ), situovaný ve 3. patře činžovního domu bez výtahu v žádané lokalitě Praha 3 - Žižkov, ulice Seifertova.

Bytová jednotka je prakticky upravena a v současnosti užívána jako dvě samostatné části o dispozici 1+1 a 2+1. Dle prohlášení vlastníka je vedena jako jedna jednotka, nicméně toto řešení přináší výraznou přidanou hodnotu zejména z pohledu investice.

Obě části jsou aktuálně pronajaty se smlouvami na dobu určitou, což umožňuje novému majiteli okamžité převzetí investice včetně běžícího výnosu.

Vytápění bytu je řešeno elektrickými přímotopy a ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.

**Základní informace:**Celková plocha 89 m<sup>2</sup> dle PV

Dispozice upravena na 1+1 a 2+1, 3. patro (4 NP)

Dům bez výtahu

Stav udržovaný, vhodný k dalšímu pronájmu

Měsíční náklady na byt (od 01/2026) - zahrnuje obě části:

3 433 Kč - zahrnuje fond oprav, odměny, odpad, úklid, pojištění a osvětlení společných prostor.

Plus elektrina a voda dle reálné spotřeby.

**Investiční potenciál:**

Dvě samostatně pronajímané části v rámci jedné jednotky

Okamžitý výnos díky stávajícím nájemníkům

Dlouhodobě vysoká poptávka po nájemním bydlení v lokalitě

Výborná likvidita nemovitosti v širším centru Prahy

Možnost budoucí optimalizace nájemného

Dům je situován v památkově chráněném území a zachovává charakter klasické žižkovské zástavby. Společné prostory si uchovávají původní architektonické prvky včetně zdobných štuků a historických detailů, které podtrhují atmosféru

domu. Součástí je také společný dvůr ve vnitrobloku.

V domě je zavedena optická síť CETIN umožňující vysokorychlostní internetové připojení. Jednotka je v osobním vlastnictví s podílem 89/1066 na společných částech domu a pozemku.

#### Lokalita:

Seifertova ulice patří mezi hlavní tepny Žižkova a nabízí ideální kombinaci dostupnosti centra a plné občanské vybavenosti V okolí se nachází široká nabídka restaurací, kaváren, obchodů i služeb Lokalita je dlouhodobě velmi vyhledávaná jak nájemníky, tak investory

#### Dopravní dostupnost:

Výborné tramvajové spojení do centra města

Tramvajová zastávka Lipanská cca 100m od domu

Hlavní nádraží dostupné cca 6 minut tramvají s dostupností metra C, Václavské náměstí 10 minut tramvají.

Rychlé spojení do všech částí Prahy

#### Občanská vybavenost:

V okolí kompletní síť služeb a obchodů, restaurací a kaváren

Riegrovy sady, park Vítkov a Parukářka v docházkové vzdálenosti

Mateřské a základní školy v blízkosti

VŠE cca 8 minut MHD

Ideální investiční příležitost v centru Prahy s okamžitým výnosem a dlouhodobým potenciálem. Kombinace dvou nájemních částí v rámci jedné jednotky nabízí stabilitu i flexibilitu do budoucna.

Prohlídky jsou organizovány postupně s ohledem na stávající nájemníky, vždy dle individuální domluvy. Prodávající Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.



Vyřizuje

**Ing. Petr Janoszek**

**Tel.:** 222 727 222

**GSM:** +420792336043

**E-mail:** [petr.janoszek@re-max.cz](mailto:petr.janoszek@re-max.cz)