Prodej – Byty Číslo zakázky: **REALITYMIX-02846**

Prodej bytu 2+1 Tábor, Brno - Žabovřesky

Tábor, Brno-Žabovřesky, Brno



7 565 000 Kč
za nemovitost



Vyřizuje
Zdeněk Mikulášek
mikulasek@unicareal.cz
+420 774 293 326

Dispozice bytu	2+1	**Číslo podlaží v domě**	3
Počet podlaží objektu	5	**Celková podlahová plocha**	54 m²
Druh objektu	cihlová	**Stav objektu**	velmi dobrý
Vlastnictví	osobní	**Plocha sklepu**	6 m²
Doprava	silnice; MHD; autobus	**Elektřina**	Elektro - 230 V
Voda	Voda - dálkový vodovod	**Telekomunikace**	Internet
Plyn	Plynovod	**Topení**	Ústřední - plynové
Odpad	Kanalizace	**Energetická náročnost budovy**	G - Mimořádně nehospodárná

POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte vlastní bydlení s atmosférou, nebo byt, který bude vydělávat? Na ulici Tábor v oblíbené lokalitě Žabovřesky můžete mít obojí.

Ve výhradním zastoupení majitele si vám dovolujeme nabídnout k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví, nacházející se v cihlovém secesním domě. Na bytě neváznou žádné právní závazky a od 1.12.2026 bude k dispozici pro nového majitele. V uvedené ceně je již zahrnuta provize realitní kanceláře.

Byt situovaný ve 3.NP bez výtahu nabízí užitnou plochu 54 m² + prostorný sklep 6 m². Výhodou je určitě společný podíl na oploceném dvoře ve vnitrobloku, s orientací do zeleně a zahrad, kde můžete relaxovat.

Rozměry místností: Obývací pokoj 19,6m2, prostorná kuchyň 16,2m2, samostatná ložnice s orientací do klidného vnitorbloku 10,9m2, předsíň 2,9m2, koupelna s WC 5m2. Pro lepší představu o dispozici je součásti prezentace půdorys a 3D model bytu. V době focení bydleli částečně v bytě ještě nájemníci, proto jsou na fotografiích některé kusy nábytku. Tyto kusy nábytku nejsou součásti prodeje. Součástí kupní ceny je pouze kuchyňská linka s plynovým sporákem a elektrickou troubou, protilinka a kompletní vybavení koupelny a WC.

Před 13 lety prošel byt kompletní a nákladnou rekonstrukcí, u které došlo i na dispoziční změny. Řešily se i technické úpravy, které na fotografiích neuvidíte. Nové rozvody vody s měřičem spotřeby, elektroinstalace včetně jističové skříňky, topení včetně

radiátorů a výměna všech dveří, podlahy ve všech místnostech, nová kuchyňská linka i s protilinkou, kompletní rekonstrukce koupelny vč. nové železobetonové podlahy. Vytápění i ohřev vody zajišťuje vlastní kombinovaný plynový kotel. Interiéru můžete dopřát lehkou modernizaci podle svého vkusu, byt je však připravený k bydlení bez nutnosti zásadních technických rekonstrukcí.

Také dům má za sebou řadu důležitých oprav: výměnu střešní krytiny, oprava fasády a zateplení zadní strany domu, kompletní výměna vodovodního potrubí i opravu elektroinstalace ve sklepě, úprava vstupních dveří do domu, schodiště včetně výmalby a kovového zábradlí, schránky i zvonky. Kastlová dřevěná okna prošla renovací včetně těsnění a nového kování. Na všechny opravy v domě bylo naspořeno a splaceno. Dům tedy není zatížen úvěrem. Ve fondu oprav je nyní navíc našetřeno přibližně 350 000,-Kč na běžné opravy a údržbu domu.

Současné měsíční náklady na bydlení pro 2 osoby činí celkem 5.390 Kč. V těchto nákladech je zahrnuta: elektřina, plyn, voda, služby domu a správa domu vč. fondů oprav.

Energetický štítek PENB zatím nebyl doložen, proto je v inzerci uvedena třída G.

Žabovřesky patří k nejvyhledávanějším brněnským adresám. Výborná dostupnost do centra(pouze 4 zastávky MHD), příjemné prostředí a zeleň, parky i lesoparky pro chvíle, kdy chcete městský ruch na chvíli vyměnit za klid. Ulice Tábor je dobrou volbou pro ty, kteří chtějí mít Brno na dosah a zároveň si užívat výhody zavedené rezidenční čtvrti. Samozřejmostí i výborná občanská vybavenost v těsné blízkosti domu.
Zajímavá je také investiční stránka: předpokládané nájemné činí přibližně 20.000,- Kč měsíčně + energie a služby. Dispozice 2+1 a vyhledávaná poloha vytvářejí dobrý základ pro dlouhodobé pronajímání. V těsné blízkosti se navíc nachází vysoké školy a IBM.

Současný nájemce byt uvolní již 1. 12. 2026. Přijďte si prohlédnout byt, který spojuje atmosféru staršího domu, hotovou technickou rekonstrukci a adresu, kde se dobře bydlí. Prohlídky jsou možné od 1.12.2026.