**Prodej – Byty** Číslo zakázky: **REALITYMIX-02415**

# Prodej bytu 2+1 51 m², Praha

Domažlická, Praha 3, Žižkov, Praha






**8 300 000 Kč**
za nemovitost



Vyřizuje
**Petr Poklop**
petr.poklop@housevip.cz
**+420 607 026 037**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Dispozice bytu** | 2+1 | **Číslo podlaží v domě** | 3 |
| **Počet podlaží objektu** | 9 | **Celková podlahová plocha** | 51 m² |
| **Druh objektu** | cihlová | **Stav objektu** | velmi dobrý |
| **Vlastnictví** | osobní | **Plocha balkonu** | 2 m² |
| **Plocha sklepu** | 2 m² | **Energetická náročnost budovy** | G - Mimořádně nehospodárná |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nově nabízíme k prodeji krásný byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 a celkové výměře 51 m², který se nachází ve 3.NP cihlového domu v jedné z nejoblíbenějších částí Prahy – na Žižkově, v ulici Domažlická. Součástí bytu je balkon o velikosti přibližně 2 m², který nabízí příjemné místo pro odpočinek či ranní kávu. K bytu náleží také sklep o výměře cca 2 m², poskytující praktický úložný prostor.

Byt prošel v roce 2023 částečnou rekonstrukcí a modernizací, v rámci které byla instalována nová kuchyňská linka vybavená veškerými spotřebiči. Dále byly ve dvou místnostech položeny nové plovoucí podlahy, zatímco v obývacím pokoji byly zachovány a renovovány původní parkety, které interiéru dodávají osobitý charakter.

Dispozice bytu nabízí prostorný obývací pokoj o výměře 23 m², orientovaný na západ do ulice, a samostatnou ložnici o velikosti 10 m², orientovanou na východ do klidného vnitrobloku. Kuchyně o výměře 12 m² zároveň slouží jako vstupní prostor bytu a umožňuje přímý vstup na balkon. Vytápění obývacího pokoje zajišťují plynová topidla WAW, zatímco ostatní místnosti jsou vytápěny elektrickými přímotopy, které lze pohodlně ovládat na dálku prostřednictvím aplikace Tuya Smart Life.

Velkou předností této nemovitosti je její atraktivní poloha v oblíbené části Žižkova, která nabízí ideální kombinaci městského života, výborné občanské vybavenosti a blízkosti zeleně. V bezprostředním okolí se nachází supermarkety, menší obchody, restaurace, kavárny, lékárny, zdravotnická zařízení, mateřské i základní školy a další služby potřebné pro pohodlný každodenní

život. Milovníci přírody a aktivního odpočinku ocení především blízkost dvou oblíbených pražských parků – Vítkova a Parukářky, které nabízejí krásné výhledy na Prahu, rozsáhlé zelené plochy, běžecké a cyklistické trasy i příjemná místa k relaxaci.

Výborná je také dopravní dostupnost. V docházkové vzdálenosti se nachází tramvajová zastávka Ohrada a autobusová zastávka Černínova, odkud je zajištěno pohodlné spojení do centra Prahy i dalších městských částí. Výhodou je rovněž dostupnost stanice metra B – Invalidovna. Lokalita tak představuje ideální volbu pro všechny, kteří hledají bydlení s dobrou dostupností centra města a zároveň ocení klidnější prostředí v blízkosti zeleně.

Nemovitost představuje také zajímavou investiční příležitost. Byt je aktuálně pronajatý spolehlivému a dlouhodobému nájemníkovi, který zde bydlí již od dubna 2023. Díky tomu může nový majitel plynule navázat na stávající pronájem a získávat pravidelný příjem z nájemného již od převzetí nemovitosti, aniž by musel hledat nového nájemníka. Byt je zároveň vhodný i pro zájemce o vlastní bydlení, přičemž nájemní vztah lze ukončit s tříměsíční výpovědní dobou.

Měsíční zálohy na služby činí pouze 2 380 Kč + elektřina a plyn dle skutečné spotřeby. Společenství vlastníků jednotek (SVJ) je bez dluhů.

Tato nemovitost představuje skvělou příležitost jak pro vlastní bydlení v jedné z nejžádanějších pražských lokalit, tak pro investory hledající byt s již fungujícím pronájmem a dlouhodobým potenciálem.

Možnost financovat hypotečním úvěrem, který pro Vás rádi zařídíme - zdarma a za těch nejlepších podmínek na trhu.

Pokud vás naše nabídka zaujala, neváhejte se ozvat a rádi vám poskytneme další informace.