

## K prodeji, Byt 4+1, 162 m2

Číslo inzerátu (ID): 4347051 Datum vydání: 10.08.2026

Cena za nemovitost:

**29 590 000 Kč**

Lokalita:

## Praha 2

Koupě bytu na pražských Vinohradech patří mezi nejstabilnější rezidenční investice: tradiční čtvrť s aktivním společenským životem, špičkovými školami, kavárnami a restauracemi, perfektní dopravní dostupností do centra a množstvím zeleně v okolních parcích.

Nabízíme prostorný byt 4+1 o užitné ploše 162,4 m<sup>2</sup> ve 3. NP / 2. patře udržovaného historického cihlového domu ve Vinohradech, ul. Uruguayská. Jednotka zabírá celé patro a vznikla sloučením tří původních bytů, což zajišťuje mimořádné soukromí i flexibilitu pro další úpravy dispozic.

Současné uspořádání: velký obývací prostor vzniklý propojením dvou místností + herna / hudební kout s klavírním křídlem, samostatná kuchyně s jídelnou, dále tři velké pokoje, dvě koupelny, samostatné WC, technická místnost a široké chodby. Celkové členění ploch: obytná část 108,4 m<sup>2</sup>, kuchyně + jídelna 17,6 m<sup>2</sup>, zázemí (koupelny, komunikace, technická část) 36,4 m<sup>2</sup>.

Byt prošel při sloučení celkovou modernizací – nové měděné elektro rozvody, nové rozvody vody a kanalizace s měřením T/S, vytápění a TUV z vlastního plynového kotle se zásobníkem, rozvody do radiátorů, příprava na vysokorychlostní internet a kabelovou TV (optická síť). Stav hodnocen jako velmi dobrý; konstrukce bez zjevných poruch.

Dům je reprezentativní vinohradská činžovní stavba z přelomu 19./20. století; vstupní vestibul navazuje na průjezd do zeleného vnitrobloku, schodiště po kompletní renovaci, přístup k výtahu z mezipodest.

Lokalita: stabilizované obytné území v městské památkové zóně Vinohrady; v docházce metro A – Náměstí Míru, tramvaje i autobusy, bohatá občanská vybavenost, parky typu Riegrovy sady. Území napojeno na všechny městské sítě (voda, kanalizace, plyn, elektřina, data) a leží mimo záplavové území.

Právní a technické jistoty: byt v osobním vlastnictví. Nemovitost se nachází v běžné městské zástavbě mimo zvláštní ochranná nebo bezpečnostní pásma; objekt není v záplavovém území ani v ochranném pásmu kulturní památky dle evidence NPÚ.

Vybavení, materiály & atmosféra

- Původní dřevěná špaletová okna (zachovalá; přirozené větrání, historický charakter).
- Dubové parkety ve většině obytných místností; dlažby ve zázemí.
- Vlastní plynový kotel – topení + TUV (kombinovaný).
- Rozvody v mědi, měřená voda, radiátory.
- Optické datové připojení možné.

Úložné prostory

K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu.



## KONTAKTNÍ ÚDAJE:



**Sergej Gončarov**

Tel:

**+420722777666**

Email:

**goncharov@reality-proradost.cz**

**REALITY**

**PRORADOST s.r.o.**

Tel:

**704532094**

Adresa:

**Opletalova 1417/25, 110 00**

**Praha 1**

Web:

**www.reality-proradost.cz**

Investiční potenciál

Díky historickému sloučení tří bytů lze uvažovat o několika scénářích: zachování velkorysého rodinného bytu, rozčlenění na více apartmánů pro nájemní výnos, či částečná rekonstrukce s vyčleněním pracovny / ordinace (po projednání se stavebním úřadem). Základní podklady v pasportu k dispozici.

Cena a financování

29 590 000 Kč (? 182 tis. Kč/m2 při 162 m2 užité plochy; sklep nezapočten).

Zálohy na společné domovní služby, fond oprav a vodu činí pouze 6 097 Kč / měsíc.

SVJ je dobře hospodařící, bez dluhů a s řádně vedeným fondem oprav.

Byt je bez právních vad, hypoték a závazků

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| ID inzerátu ESO:      | 4347051     |
| Inzerát aktualizován: | 10.08.2026  |
| Inzerát vydán:        | 18.07.2025  |
| ID zakázky v RK:      | 27097       |
| Budova je z:          | Smíšená     |
| Stav:                 | Velmi dobrý |
| Vlastnictví:          | Osobní      |
| Umístění:             | 3. podlaží  |
| Obytná plocha:        | 162 m2      |
| Užitná plocha:        | 162 m2      |
| Podlahová plocha:     | 162 m2      |
| Plocha sklepa:        | 5 m2        |