

## K prodeji, Byt 4+1, 175 m<sup>2</sup>

íslo inzerátu (ID): 4347051 Datum vydání: 25.03.2026

Cena za nemovitost:

**29 590 000 K**

Lokalita:

## Praha 2

Koup 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 sloupením tří původních bytů, což zajišťuje mimo jiné soukromí i flexibilitu pro další úpravy dispozic.

Součástí uspořádání: velký obývací prostor vzniklý propojením dvou místností + herní / hudební kout s klavírním křídlem, samostatná kuchyně s jídelnou, dále tři velké pokoje, dvě koupelny, samostatné WC, technická místnost a široké chodby. Celková užitná plocha: 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 plnou sloupením celkovou modernizací – nové měřicí 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.

Dom je reprezentativní vinohradská inženýrská stavba z přelomu 19./20. století; vstupní vestibul navazuje na příjezd do zeleného vnitrobloku, schodiště po kompletní renovaci, přístup k výtahu z mezipodestě.

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; původní v tráncích, historický charakter).
- Dubové parkety ve všech obytných místnostech; 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 místnost cca 9 m<sup>2</sup>



## KONTAKTNÍ ÚDAJE:



**Sergej Goncharov**

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 sloužení tří bytů lze uvažovat o několika scénářích: zachování velkorysého rodinného bytu, rozdělení na více apartmánů pro nájemní výnos, či investice na rekonstrukci s výměnou pracovního / ordinace (po projednání se stavebním úřadem). Základní podklady v pasportu k dispozici.

### Cena a financování

29 590 000 Kč (± 182 tis. Kč /m<sup>2</sup> při 162 m<sup>2</sup> užité plochy; sklep 9 m<sup>2</sup> nezapočten).

Zálohy na společné domovní služby, fond oprav a vodu činí pouze 6 097 Kč /m<sup>2</sup> síc.

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

Byt je bez právních vad, hypoték a závazků

ID inzerátu ESO:	4347051
Inzerát aktualizován:	25.03.2026
Inzerát vydán:	18.07.2025
ID zakázky v RK:	27097
Budova je z:	Smíšená
Stav:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění:	3. podlaží
Obytná plocha:	175 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	165 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha:	175 m <sup>2</sup>
Plocha sklepa:	10 m <sup>2</sup>