

K prodeji, Byt 2+kk, 45 m2

Číslo inzerátu (ID): 4389321 Datum vydání: 26.03.2026

Cena za nemovitost:

11 330 000 Kč

Lokalita:

Praha 2

Moderní investiční unikát 2 v1

Hledáte nemovitost, která se v Praze 2 prakticky nevyskytuje? Nabízíme k prodeji atypický, kompletně zrekonstruovaný prostor, kolaudovaný jako byt, o rozloze 45 m², který je inteligentně rozdělen na dvě plně vybavená, nezávislá studia. Tato nemovitost v prestižní Mánesově ulici je ideální volbou pro investory hledající maximální výnos, nebo pro kombinaci vlastního bydlení a pronájmu.

Hlavní přednosti jednotky:

- 1) Dva v jednom: Každé studio (17,5 m² a 25 m²) má vlastní kuchyňský kout, koupelnu a spací zónu a společnou chodbu (2,5 m²) s pračkou a sušičkou.
- 2) TOP lokalita: Mánesova ulice – jen pár kroků od Riegrových sadů a náměstí Jiřího z Poděbrad. Adresa, která neztrácí na hodnotě.
- 3) Vysoký výnos: Díky rozdělení na dvě jednotky a plnému vybavení generuje nemovitost o 20-30 % vyšší nájemné než běžný byt 2+kk v této oblasti.
- 4) Stav: Kompletní rekonstrukce (včetně rozvodů), moderní design, vybavené, vysoké stropy a citlivě zachované historické prvky domu.
- 5) Nadstandardní vybavení v ceně: Kompletní mobiliář na míru a 2 plně osazené kuchyňské linky, spotřebiče a nábytek (hodnota vybavení 1, 3 milionu Kč).

Investiční potenciál:

- A) Krátkodobý pronájem: Doložitelný roční výnos po odečtení nákladů na správu a provoz při obsazenosti 80 %: 459 000 Kč tj. 4 % čistý výnos před zdaněním. Byt lze převzít se správou a kalendářem obsazeným do října 2026.
- B) Dlouhodobý pronájem: Stablní příjem ze dvou nájemníků celkem: odhadem 30 000 Kč/ měsíc plus poplatky
- C) Vhodné i jako firemní byt pro management nebo luxusní "pied-a-terre" v centru Prahy. V jednom studiu bydlíte při návštěvách Prahy a druhé pronajímáte.

O domě

Reprezentativní historický dům po rekonstrukci s udržovanými společnými prostory. Klidná ulice s minimálním provozem, přesto v centru veškerého dění (kavárny, restaurace, farmářské trhy).

Technické parametry

Celková plocha: 45 m² rozdělené na 2 samostatné studia s vlastním vchodem

Podlaží: přízemí, okna do ulice

Nízké měsíční náklady: 2 640 Kč za obě studia plus vlastní spotřeba elektřiny

Osobní vlastnictví, jedna bytová jednotka, možnost financování hypotékou.

Cena zahrnuje vybavení a možnost převzetí zavedené správy



KONTAKTNÍ ÚDAJE:



Pavla Viková

Tel:

+420 736608655

Email:

pavla.vikova@qara.cz

QARA s.r.o

Tel:

606 113 100

Adresa:

Šafaříkova 201/17, 120 00

Praha 2

Web:

www.qara.cz/

pronájmů.
Přijďte se přesvědčit o výhodách tohoto prostoru. Prohlídky jsou možné po dohodě i o víkendu.

ID inzerátu ESO:	4389321
Inzerát aktualizován:	26.03.2026
Inzerát vydán:	11.03.2026
ID zakázky v RK:	19085
Budova je z:	Smíšená
Stav:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Umístění:	1. podlaží
Obytná plocha:	45 m2
Užitná plocha:	45 m2
Podlahová plocha:	45 m2