K prodeji, Byt 2+kk, 77 m2

Číslo inzerátu (ID): **4443311** Datum vydání: **23.11.2026**

Cena za nemovitost:

10 900 000 Kč

Lokalita:
Praha 7

V zastoupení majitelky exkluzivně nabízíme ke koupi prostorný a světlý byt 2+kk o celkové podlahové ploše 77 m2 včetně prosklené zimní zahrady. Byt se nachází ve 3. NP udržovaného rezidenčního areálu z roku 2006 s výtahem a uzavřeným zeleným vnitroblokem v žádané lokalitě Praha 7 – Holešovice.

Dispozice a výměry
Byt byl díky dodatečné nenosné příčce upraven na plnohodnotné 2+kk se samostatnou ložnicí (v prohlášení vlastníka je jednotka vedena jako 1+kk) a nabízí velkorysý prostor i skvělé prosvětlení:
• Obývací pokoj s kuchyňským koutem: cca 31,5 m2
• Ložnice (cca 3,05 × 7,06 m): cca 21,5 m2
• Vstupní hala: 8,6 m2
• Koupelna s vanou (3,2 m2) a samostatné WC (1,3 m2)
Čistá vnitřní obytná plocha bytu: cca 66,2 m2 (66,7 m2 dle původního půdorysu před doplněním příčky).
Zimní zahrada (zasklená lodžie s posuvným systémem): 10,1 m2.
Celková podlahová plocha jednotky dle KN: 77,0 m2. K bytu náleží právo výlučného užívání úložné kóje (cca 2,5 m2) na stejném patře.

Stav bytu, domu a vnitroblok
Byt je v zachovalém původním stavu, kompletně vyklizený a připravený k okamžitému nastěhování či úpravám dle vlastních představ. Dřevěná eurookna s izolačním dvojsklem zajišťují výborný tepelný i akustický komfort. Okna i zimní zahrada směřují na západ. Rezidentům slouží uzavřený privátní vnitroblok se vzrostlou zelení – ideální místo pro relaxaci i rodiny s dětmi. Dům prošel v letech 2025–2026 rozsáhlou modernizací z vlastních zdrojů SVJ: má novou hydroizolaci střechy (11/2026), probíhá obnova všech výtahů Schindler a na střeše byla instalována vlastní FVE od PRE pro snížení energetické náročnosti.

Ekonomika a bezpečnost bydlení
• Provozní náklady: Dům spadá do úsporné energetické třídy B (56,2 kWh/m2·rok) s dálkovým vytápěním. Roční náklady na teplo činily v roce 2025 jen 6 765 Kč. Fond oprav je 7 Kč/m2/měsíc (539 Kč/měsíc), SVJ je bez úvěrů. Aktuální předpis záloh SVJ činí 7 418 Kč/měsíc kvůli vysokým zálohám na vodu po předchozím uživateli (reálné náklady pro 1–2 osoby jsou cca 5 500 Kč/měsíc + elektřina).
• Bezpečnost 24/7: O klid pečuje stálý domovník, nepřetržitá ostraha (H&H Security) a kamerový systém.
• Digitální správa: Vyúčtování i odečty řešíte přes aplikaci Bydloo.

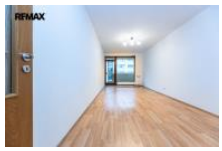
Lokalita
Holešovice patří k nejvyhledávanějším pražským čtvrtím. V pěším dosahu je kompletní vybavenost – kavárny, bistra, centrum DOX, divadlo La Fabrika i park Stromovka. Zastávky tramvají Ortenovo náměstí a Dělnická jsou 3 minuty chůze s rychlým spojením na metro C (Nádraží Holešovice, Vltavská).

Nemovitost je v osobním vlastnictví bez zástavních práv, exekucí či








KONTAKTNÍ ÚDAJE:



Jan Humhal
Tel:
+420733737273
Email:
jan.humhal@re-max.cz

RE/MAX Alfa
Tel:
731 618 416
Adresa:
Spálená 97/29, 110 00 Praha 1
Web:
www.remaxalfa.cz

finančních závazků (kromě standardních věcných břemen pro rozvody tepla) a je volná ihned. Cena je včetně provize RK a právního servisu. Pro rezervaci prohlídky nebo další informace mě kontaktujte prostřednictvím odpovědního formuláře. Při více zájemcích bude byt prodán nejvýhodnější nabídce dle preferencí majitelky.
Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

ID inzerátu ESO:	4443311
Inzerát aktualizován:	23.11.2026
Inzerát vydán:	12.11.2026
ID zakázky v RK:	452632
Budova je z:	Cihla
Stav:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění:	3. podlaží
Obytná plocha:	77 m2
Lodžie:	10m2
Užitná plocha:	66 m2
Podlahová plocha:	77 m2
Plocha sklepa:	3 m2