

K prodeji, Byt >7+1, 45 m2

Číslo inzerátu (ID): 4389321 Datum vydání: 11.03.2026

Cena za nemovitost:

11 330 000 Kč

Lokalita:

Praha 2

V srdci pražských Vinohrad, v oblíbené Mánesově ulici, jen pár minut chůze od Riegrových sadů, nabízíme k prodeji unikátní byt o rozloze 45 m².

Tato nemovitost představuje moderní investiční model, který se díky rozdělení na dvě nezávislá studia dokáže pružně přizpůsobit aktuální situaci na trhu.

Chytré řešení prostoru: Koncept 2v1

Byt se nachází v přízemí citlivě zrekonstruovaného historického domu. Dispozice je navržena tak, aby poskytovala maximální soukromí ve dvou samostatných studiích se společnou předsiní (vybavenou pračkou a sušičkou).

Každé ze dvou studií je plně vybaveno:

- vlastní moderní kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči
- koupelnou se sprchovým koutem a WC,
- úložnými prostory a komfortní spací zónou.

Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí a nevyžaduje žádné další investice. Součástí prodejní ceny je vybavení na fotografiích inzerátu (kromě lůžkovin a drobných dekorací), jedná se o skutečný stav nikoli vizualizace.

Transparentní výnosy a stabilita

Pro vážné zájemce máme připravenou doložitelnou historii výnosů.

Čistý příjem před zdaněním za rok 2025: 458 859 Kč.

Měsíční náklady za obě studia: SVJ 2 636 Kč (správa domu, vodné stočné, úklid, odvoz odpadu), fond oprav 900 Kč, zálohy na elektřinu 4 230 Kč

Připraveno na budoucnost

Hlavní předností této nemovitosti je její všestrannost. V souvislosti s chystanými pravidly pro krátkodobé ubytování nabízí tento byt majiteli několik strategických scénářů:

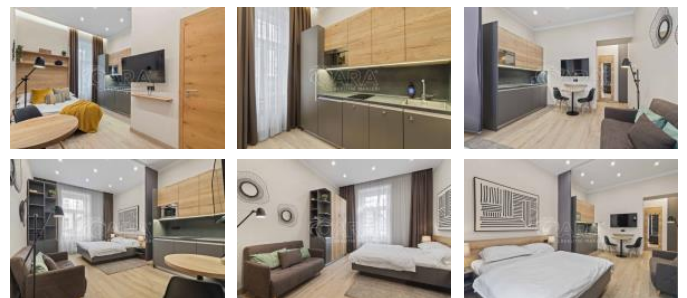
- Varianta A (Maximální zhodnocení): Pokračování v zavedeném provozu v rámci aktuálně platných pravidel. Nemovitost lze převzít se smlouvou o správě pronájmů a kalendářem momentálně obsazeným do října 2026.
- Varianta B (Dlouhodobá stabilita): V případě regulace krátkodobých nájmu umožňuje dispozice okamžitý přechod na dlouhodobý pronájem dvou samostatných studií. Dvě menší studia v součtu generují vyšší nájemné než jeden standardní byt 2+kk.
- Varianta C (Hybridní model): Jedno studio můžete využívat pro své vlastní potřeby při návštěvách Prahy, zatímco příjem z pronájmu druhého studia vám pokryje náklady i část hypotéky.

Proč investovat právě zde?

Nekupujete pouze metry čtvereční, ale promyšlené aktivum, které je už teď adaptované na budoucí vývoj trhu. Je to ideální volba pro investory, kteří hledají uložení peněz

s nadstandardním výnosem v jedné z nejkrásnějších částí Prahy.

Vinohrady jsou dlouhodobě jednou z nejžádanějších adres v Praze, kde poptávka po kvalitním nájemním bydlení trvale



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/

převyšuje nabídku.

Zájemci prosím volejte nebo pište. Rádi vám poskytneme bližší informace výnosům nebo domluvíme osobní prohlídku.

ID inzerátu ESO:	4389321
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