

Budapest - XII. kerület

KÜLÖNLEGES TÖRTÉNELMI VILLA KISSVÁBHEGYEN

Objektnummer: HU26439851



KAUFPREIS: 2.575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 510 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.368 m²

Objektnummer: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Auf einen Blick

Objektnummer	HU26439851	Kaufpreis	2.575.000 EUR
Wohnfläche	ca. 510 m ²	Ausstattung	Terrasse
Zimmer	7		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1926		
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Die Immobilie



Objektnummer: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Die Immobilie



Objektnummer: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Die Immobilie



Objektnummer: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Die Immobilie



Objektnummer: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Die Immobilie



Objektnummer: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Die Immobilie



Objektnummer: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Die Immobilie



Objektnummer: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Ein erster Eindruck

In einem der exklusivsten Villenviertel Budapests, in der ruhigen, grünen Umgebung von Kisvábhegy, bieten wir diese 1926 erbaute klassische Großbürgervilla auf einem 1368 m² großen Eckgrundstück mit altem Baumbestand an, das über außergewöhnliche Vorzüge verfügt. 1.368 m² großen Eckgrundstück mit altem Baumbestand.

Die üppige Bepflanzung verbirgt das Gebäude fast vollständig vor den Blicken der Straße und gewährleistet so außergewöhnliche Privatsphäre in einem der traditionsreichsten Wohnviertel Budas.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtgrundfläche von 510 m², davon 399,06 m² Netto-Nutzfläche, 33,33 m² Terrasse und 76,65 m² Garagenfläche.

Das Gebäude besteht aus zwei physisch voneinander völlig getrennten Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang.

An die 277,25 m² große, zweistöckige obere Wohneinheit schließt sich eine 33,33 m² große Terrasse an. Das Erdgeschoss mit einer Fläche von 163,45 m² verfügt über eine Raumhöhe von 3,3 Metern, während die Raumhöhe im Galerieraum des Obergeschosses mit einer Fläche von 113,80 m² 4,8 Meter erreicht. Die beiden Etagen sind durch eine individuell gestaltete Innentreppe miteinander verbunden. Die großzügigen Räume, die beachtliche Raumhöhe und die großen Fenster und Türen schaffen ein elegantes, klassisches Raumerlebnis im Stil einer Villa.

Zur oberen Wohnetage gehören eine 22,18 m² große Dachterrasse und eine 10,15 m² große überdachte Terrasse. Von der oberen Etage und der Dachterrasse aus bietet sich ein außergewöhnlicher Panoramablick auf das Budaer Burgviertel, unter anderem auf die Matthiaskirche, die Fischerbastei und das markante Gebäude des Ungarischen Nationalarchivs.

Die untere, 121,81 m² große, eigenständige Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang und einen großzügigen, ausschließlich zur eigenen Nutzung bestimmten Gartenbereich. Der Wohnbereich wird durch einen Wintergarten und eine Veranda ergänzt. Derzeit wird sie als Kochschule genutzt, eignet sich jedoch aufgrund ihrer Gestaltung hervorragend auch als eigenständige Gästewohnung, als Teil eines Zwei-Generationen-Haushalts oder zur Vermietung.

Die Villa wurde 1995–96 einer umfassenden Generalsanierung unterzogen. Dabei wurden

die bisherigen Decken durch 40 cm dicke Stahlbetondecken ersetzt, das Fundament verstärkt, eine neue Dachkonstruktion und Dachdämmung errichtet sowie die Haustechnik und die elektrischen Anlagen komplett erneuert. Die Dachdeckung wurde 2018 erneut ausgetauscht.

Eine besondere bauliche Besonderheit des Gebäudes ist das tragende Stahlbeton-Pfeiler- und Säulenskelett, das erhebliche Gestaltungsfreiheit bei der Neugestaltung der Innenräume und der Umsetzung der individuellen Vorstellungen des zukünftigen Eigentümers bietet.

Die beiden oberen Stockwerke erfordern eine ästhetische Erneuerung, während die Bausubstanz, das Fundament, die Decken, die Dachkonstruktion und die Haustechnik der Villa bereits modernisiert wurden. Der historische Charakter und die solide technische Basis bieten eine außergewöhnliche Grundlage für die Gestaltung einer einzigartigen, zeitlosen Residenz in Buda.

Die Energieeffizienzklasse der Immobilie ist C. Für die Beheizung sorgt ein Viessmann-Gaskessel; darüber hinaus stehen vier Split-Klimaanlagen zur Verfügung, die sowohl zum Heizen als auch zum Kühlen geeignet sind.

Der Garten ist mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet. Zur Immobilie gehört eine geschlossene Tiefgarage mit einer Gesamtfläche von 76,65 m²: eine Doppelgarage und eine Einzelgarage für insgesamt drei Fahrzeuge. Die Gegebenheiten des Grundstücks ermöglichen zudem die Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten.

Die rechtlichen Verhältnisse der Immobilie sind geordnet, sie ist lastenfrei, befindet sich im Besitz eines einzigen Eigentümers und verfügt über eine rechtskräftige Erhaltungs- und Nutzungsgenehmigung. Sie wurde als Eigentumswohnung mit drei eigenständigen Wohneinheiten errichtet. Das Gebäude steht weder unter Denkmalschutz noch unter lokalem Schutz.

Die Lage der Villa ist außergewöhnlich: Sie befindet sich in einem traditionsreichen Teil von Kissvábhegy, umgeben von Villen und diplomatischen Residenzen. Trotz der ruhigen und diskreten Umgebung sind der Markt in der Fény-Straße und das „Budagyöngye“ in wenigen Minuten sowie die Budapester Innenstadt in etwa 15–20 Minuten erreichbar.

Dank ihrer Gestaltung, ihrer drei eigenständigen Flügel, ihrer zwei separaten Wohneinheiten und ihrer repräsentativen Räumlichkeiten eignet sich die Immobilie sowohl als elegante Privatresidenz, als Zuhause für zwei Generationen, als Unternehmenszentrale oder als diplomatische Residenz gleichermaßen eine hervorragende Wahl.

Hauptmerkmale

Klassische bürgerliche Villa aus dem Jahr 1926

510 m² Gesamtgrundfläche

399,06 m² Netto-Nutzfläche

33,33 m² Terrasse

1.368 m² großes Eckgrundstück mit altem Baumbestand

Zwei vollständig separate Wohneinheiten

Drei separate Untereinheiten

277,25 m² große, zweistöckige obere Residenz

121,81 m² große, eigenständige Wohnung im Untergeschoss

3,3 Meter Raumhöhe im Erdgeschoss und 4,8 Meter Raumhöhe im Galeriebereich

Panoramablick auf das Budaer Burgviertel

40 cm dicke Stahlbetondecke

Tragwerk aus Stahlbeton mit Pfeiler- und Säulenrahmen

76,65 m² geschlossene Tiefgarage für drei Fahrzeuge

Energieeffizienzklasse C

Rechtskräftige Erhaltungs- und Nutzungsgenehmigung

Lastenfreie, geordnete Rechtslage

Exklusive Lage in einer Grünzone

Eine selten zu findende Villa in einer der wertvollsten Wohngegenden Budapests, wo die klassische Budaer Villenarchitektur, die großzügigen Räume, die von alten Bäumen geprägte Umgebung und der außergewöhnliche Panoramablick auf das Budaer Burgviertel eine einzigartige Einheit bilden.

Richtpreis: 899 Millionen HUF / 2.575.000 EUR

Objektnummer: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

VON POLL REAL ESTATE Budapest

Hegyvidék Bevásárlóközpont, Apor Vilmos tér 11, H-1124 Budapest

Tel.: +36 70 9532513

E-Mail: hungary@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com