

Budapest

## Elegante Wohnung am II. Bezirk, Filler utca -an der Grenze zwischen Grün und städtischem Komfort

CODE DU BIEN: HU26439692



PRIX D'ACHAT: 742.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: HU26439692 - 1024 Budapest**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: HU26439692 - 1024 Budapest**

## En un coup d'œil

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN       | <b>HU26439692</b> |
| Surface habitable  | <b>ca. 138 m²</b> |
| Étage              | <b>4</b>          |
| Pièces             | <b>3</b>          |
| Chambres à coucher | <b>2</b>          |
| Salles de bains    | <b>1</b>          |

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Prix d'achat         | <b>742.000 EUR</b>        |
| Type                 | <b>Étage</b>              |
| État de la propriété | <b>Entièrement rénové</b> |
| Aménagement          | <b>WC invités</b>         |

**CODE DU BIEN: HU26439692 - 1024 Budapest**

## Informations énergétiques

| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

**CODE DU BIEN: HU26439692 - 1024 Budapest**

## La propriété



**CODE DU BIEN: HU26439692 - 1024 Budapest**

## La propriété



**CODE DU BIEN: HU26439692 - 1024 Budapest**

## La propriété



**CODE DU BIEN: HU26439692 - 1024 Budapest**

## La propriété



CODE DU BIEN: HU26439692 - 1024 Budapest

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: HU26439692 - 1024 Budapest**

## Une première impression

Wir bieten eine helle, geräumige, geschmackvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit 138 m<sup>2</sup> im 4. Stock in einer der besten und dennoch ruhigen Lagen des 2. Bezirks am Fuße der Rózsadomb zum Verkauf an. Zusätzlich zu den 138 m<sup>2</sup>, die Wohnung hat auch eine Loggia.

Wenn man die Wohnung betritt, wird man von einer geräumigen Eingangshalle begrüßt. Das Wohnzimmer ist ein 29 m<sup>2</sup> großer, eleganter Raum mit einem Rundfenster, das ein helles und großzügiges Raumgefühl vermittelt, eine Loggia mit Fenster ist ebenfalls angeschlossen. Die Südausrichtung sorgt tagsüber für eine sonnige, gemütliche Atmosphäre. 3,15 m Deckenhöhe und die Ecklage vermitteln ein elegantes Raumgefühl.

Es wurden zwei besonders große Schlafzimmer geschaffen, beide mit separatem Zugang (29,5 m<sup>2</sup> und 26 m<sup>2</sup>). Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Dusche und WC (5,4 m<sup>2</sup>) und ein separates Gäste-WC.

Die 21,4 m<sup>2</sup> große, voll ausgestattete Küche kann aufgrund ihrer Großzügigkeit auch als Esszimmer genutzt werden. Die Küche hat auch eine separate Speisekammer, die sehr praktisch ist.

Der Grundriss und die Aufteilung der Wohnung ist gut durchdacht und wirklich wohnlich. Alle Zimmer sind separat, was sie ideal für Paare, Familien und diejenigen macht, die ein separates Arbeits- oder Gästezimmer wünschen.

### Über

Das Haus ist in gutem Zustand und es gibt einen Aufzug zur Wohnung. Es gibt keinen Korridor im Haus und nur einen direkten Nachbarn, was es sehr ruhig macht.

Die gemeinsamen Kosten betragen 20.000 Ft/Monat, was die Reinigung der Gemeinschaftsräume und die Müllabfuhr beinhaltet. Der Beitrag zum Renovierungsfonds beträgt 20.000 Ft/Monat.

Die Zentralheizung kostet etwa 35.000 HUF/Monat.

Aufgrund des Grundrisses und der repräsentativen Räume ist die Wohnung ideal als Wohnhaus oder sogar als Büro oder Firmensitz geeignet.

### Technische Daten

Die Wohnung wurde vor 2,5 Jahren komplett renoviert.

Die Fenster und Türen wurden durch 3-fach isolierte Fenster ersetzt, das gesamte Elektro-

und Wassernetz wurde erneuert. Das Wohnzimmer und ein Schlafzimmer sind klimatisiert. Der Wasser- und Stromverbrauch wird gemessen.

Die moderne Küche ist voll ausgestattet.

Die Möbel sind nicht im Kaufpreis enthalten, können aber bei Bedarf separat ausgehandelt werden.

**Lage - ausgezeichnete Lage!**

Einer der lebenswertesten Teile von Bel-Buda: grüne, ruhige Umgebung, aber mit ausgezeichneter Infrastruktur. Der Verkehrsknotenpunkt Széll Kálmán-Platz ist nur wenige Minuten entfernt, so dass Sie jeden Punkt der Stadt schnell erreichen können.

Das Mammut-Einkaufszentrum und der Fény-Straßenmarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Freizeit und Sport sind der Városmajor und das Sportzentrum am Marczibányi-Platz leicht zu erreichen. Auch der Millenáris-Park befindet sich in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Schule, Spielplatz sind zu Fuß erreichbar.

Straßenparkplätze stehen den Bewohnern des Viertels für 15.000 HUF/Jahr zur Verfügung. Geschlossene Hofparkplätze sind auf Anfrage und gegen eine zusätzliche Gebühr erhältlich.

Aufgrund der hervorragenden Aufteilung und Lage ist die Wohnung leicht zu vermieten und könnte auch für geschäftliche Zwecke wie Büros oder salonähnliche Aktivitäten genutzt werden.

Die Immobilie ist vermietet und eignet sich daher hervorragend als Kapitalanlage!

Preis: 259.980.000 HUF - der Euro-Preis ist nur zur Information, der HUF-Betrag ist der relevante.

**Besichtigen Sie die Immobilie persönlich bei einem Termin!**

**CODE DU BIEN: HU26439692 - 1024 Budapest**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**VON POLL REAL ESTATE Budapest**

---

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

**Tel.: +36 70 9532513**

**E-Mail: [hungary@von-poll.com](mailto:hungary@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**