

Leányfalu

Zu verkaufen: die prachtvolle Glósz-Villa in Leányfalu – ein Juwel der neugotischen Architektur im Donauknie

????????? ??????????: HU25439633



???? ??????: 1.421.000 EUR • ??????????: ca. 491 m² • ??????: 15 • ?????? ????: 5.483 m²

??????? ?????????: HU25439633 - 2016 Leányfalu

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????? ???????????????

???????? ??????????: HU25439633 - 2016 Leányfalu

?? ??? ??????

???????? ??????????	HU25439633	???? ???????	1.421.000 EUR
???????????	ca. 491 m ²	?????	?????
?????????	15		
?????????? ??? ??????????	11		
???? ????????????	1890		
????? ????????????	5 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ????? ?????????????		

??????? ?????????: HU25439633 - 2016 Leányfalu

????????????? ???????????

???? ????????????

??????

???????? ?????????: HU25439633 - 2016 Leányfalu

?? ?????????



??????? ?????????: HU25439633 - 2016 Leányfalu

?? ????????



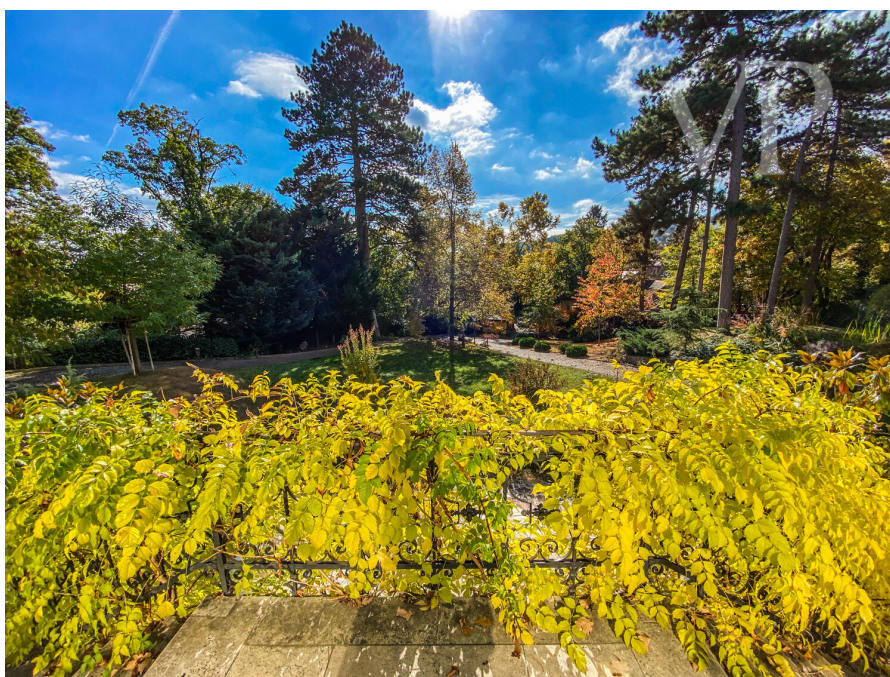
??????? ?????????: HU25439633 - 2016 Leányfalu

?? ????????



??????? ?????????: HU25439633 - 2016 Leányfalu

?? ????????



??????? ?????????: HU25439633 - 2016 Leányfalu

?? ????????



??????? ?????????: HU25439633 - 2016 Leányfalu

??? ?????? ??????????

Die auf einem Hang in Leányfalu gelegene Villa gilt zu Recht als eines der beeindruckendsten architektonischen Werke des Donauknies. Die Glósz-Villa wurde 1896 nach den Plänen von Antal Hofhauser erbaut und zählt zu den schönsten ungarischen Beispielen des neugotischen Villenstils. Das steile Satteldach, die fein verzierten Giebel, die großen Fensteröffnungen und die symmetrische Fassade erinnern an die bürgerliche Repräsentationskultur des späten 19. Jahrhunderts. Die dicken Ziegelmauern, die kunstvollen Steinrahmen und die einzigartigen Holzfenster und -türen spiegeln die handwerkliche Präzision vergangener Meister wider, während die Immobilie gleichzeitig modernen Wohnkomfort bietet.

Die Atmosphäre der Villa ist einzigartig: der Panoramablick vom Hang, der gepflegte Garten hinter dem schmiedeeisernen Zaun, der aus Sóskút-Stein erbaute Grillplatz und der Weinkeller verströmen den Geist vornehmer Eleganz und historischer Würde. Diese Immobilie ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Stück lebendige Geschichte – die perfekte Wahl für alle, die klassische Werte mit einem modernen Lebensstil verbinden möchten.

Leányfalu gehört zu den attraktivsten Orten im Donauknies und liegt nur 25 km von Budapest entfernt. Die Donau befindet sich nur 500 Meter entfernt – der idyllische Uferbereich und die Promenade sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der Ort ist bekannt für sein heilkräftiges Thermalbad, seine grüne, ruhige Umgebung und die gute Verkehrsanbindung. Die Immobilienpreise steigen hier seit Jahren stetig, denn Leányfalu bietet sowohl einen naturnahen Lebensstil als auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit – ideal als Dauerwohnsitz oder Feriendomizil.

Hauptdaten und Lage

- Nutzfläche: 491 m²
- Grundstücksfläche: 5.483 m²
- Lage:
- Zugang: direkter Zugang von der Straße mit gepflasterter Einfahrt

Grundstück und Garten

- Gepflegter, terrassenförmig angelegter Parkgarten mit einer 24-Zonen-Automatik-Bewässerungsanlage, betrieben über einen eigenen Brunnen
- Schmiedeeiserner Zaun mit zwei ferngesteuerten automatischen Toren und separatem Fußgängerzugang
- Gepflastertes internes Wegenetz; das Hauptgebäude ist vollständig umgehbar

- Außenbeleuchtung auf dem gesamten Grundstück
- Natürlicher Badeteich mit Wasserfiltersystem, im Sommer zum Baden geeignet
- Über 20 gepflanzte Obstbäume im hinteren Gartenbereich

Gebäude

- Am Straßeneingang:
 - oBacksteingarage mit Zementputz, Platz für ein Fahrzeug
- Hauptgebäude:
 - oFreistehende neogotische Villa mit 80–120 cm dicken Ziegelwänden, Filzputz und farbiger Fassade
 - oDenkmalgeschütztes, hohes Holzdach mit individuell gefertigten Holzfenstern und -türen
- In den Hang gebaut:
 - oWeinkeller und Garage für ein Fahrzeug mit Belüftungssystem
- Hintergarten:
 - oWinterfestes Holzhaus (46 m²) mit NOBO-Elektroheizpaneelen, Elektroboiler sowie Wasser-, Strom- und Abwasseranschluss
- Seitengarten:
 - oPavillon und 46 m² großer Grillplatz aus Sóskút-Stein, mit überdachter Holzkonstruktion, Backofen und Sommerküche
 - oWasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse sind ebenfalls vorhanden

Technische Ausstattung und Innenausbau

- Heizung: Gas-Brennwertkessel + Kamin im Erdgeschoss, NOBO-Elektroheizpaneele im Dachgeschoss
- Warmwasser: Brennwertkessel und Elektroboiler
- Wärmeverteilung: Radiatorensystem
- Küche: mit Wasserenthärtungs- und Wasserfiltersystem
- Bodenbeläge: Granitplatten und Parkett, hochwertige Ausführung
- Sicherheit: Videoüberwachung mit 14 Kameras und Breitbandinternet

Zusammenfassung – Warum ist die Glósz-Villa eine außergewöhnliche Investition?

Die Glósz-Villa ist nicht nur ein Wohnhaus, sondern ein architektonisches Juwel mit Denkmalwert, gelegen in einer der begehrtesten Gemeinden des Donauknies. Das weitläufige, parkähnliche Grundstück und der einzigartige Charakter der Villa eröffnen vielfältige Investitionsmöglichkeiten:

- Exklusive Familienresidenz oder Feriendomizil – mit modernster technischer Ausstattung und vollem Komfort
- Boutique-Hotel oder Pension – dank des historischen Charmes und der stimmungsvollen Umgebung besonders attraktiv für den Tourismus
- Eventlocation – ideal für Hochzeiten, kulturelle Veranstaltungen oder Firmenempfänge
- Kreativzentrum oder Künstlerresidenz – in inspirierender, naturnaher Umgebung
- Langfristige, wertbeständige Investition – der Wert historischer, denkmalgeschützter Villen steigt kontinuierlich

Die Glósz-Villa vereint somit sichere Kapitalanlage und einzigartiges Lebensgefühl für all jene, die die Eleganz der Vergangenheit und den Komfort der Gegenwart an einem

außergewöhnlichen Ort erleben möchten.

??????? ?????????: HU25439633 - 2016 Leányfalu

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

VON POLL REAL ESTATE Budapest

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

Tel.: +36 70 9532513

E-Mail: hungary@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com