

Budaepst

## FÜR ENTWICKLER UND FÖRDERER: Luxusvilla und Projekt in Kissvábhegy

?????? ??????: HU26439675



???? ??????: 2.300.000 EUR • ??????????: ca. 717 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 1.001 m<sup>2</sup>

?????? ?????: HU26439675 - 1125 Budapest

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ?????????? ????????
- ??? ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: HU26439675 - 1125 Budaepst

?? ??? ????

????????? ??????????	HU26439675	????? ????????	2.300.000 EUR
???????????	ca. 717 m <sup>2</sup>	???????	???????
????? ????????????	2006	???????????	???????????
????? ????????????	4 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ???????	???????	???????????



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: HU26439675 - 1125 Budaepst

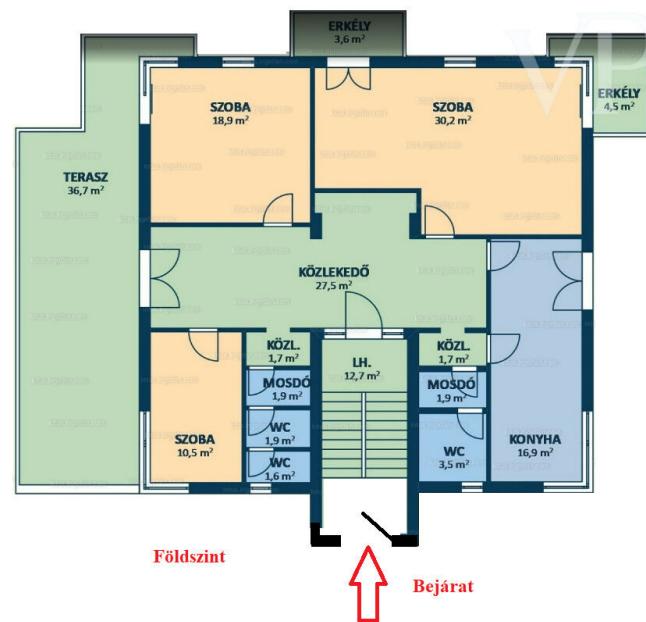
????????????? ??????????

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

??????

????????? ??????????: HU26439675 - 1125 Budapest

?? ????????



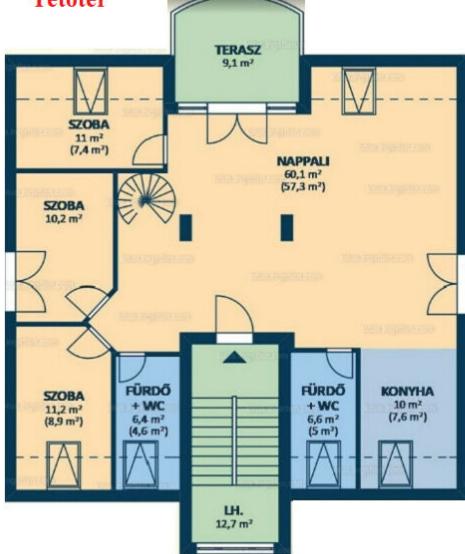
????????? ??????????: HU26439675 - 1125 Budapest

?? ????????

Emelet



Tetőter



Legfelső szint



???????? ?????: HU26439675 - 1125 Budapest

## ??? ????? ????????

Immobilienentwicklungsprojekt / Bürgerliche Residenz in Kissvábhegy!

Wir bieten eine außergewöhnlich gut ausgestattete Villa mit zeitloser Ästhetik in einer der ruhigsten, aber dennoch gut erreichbaren Gegenden des XII. Bezirks, in eleganter Lage oberhalb des Orbán-Platzes, zum Verkauf an. Dieses Gebäude mit einer Bruttogeschoßfläche von 717 m<sup>2</sup> auf einem 1001 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist die perfekte Wahl für alle, die ein hochwertiges Einfamilienhaus oder einen Immobilienentwicklungslandschaft mit hervorragender Rendite suchen.

Die Immobilie ist aufgrund ihres Entwicklungspotenzials und ihrer multifunktionalen Nutzung ein seltenes Gut. Die flexible Rahmenstruktur des Gebäudes (nur 4 tragende Säulen) ermöglicht einen großen Spielraum für die Innengestaltung:

- Entwicklungspotenzial: Das derzeitige Gebäude kann zu einem Gebäude mit 6 Wohnungen umgebaut werden.
- Erweiterungspotenzial: Das Grundstück bietet zusätzliche Baukapazitäten zur bestehenden Villa (durch separaten Gemeindebeschluss)
- Mehrgenerationenhaus: Perfekt für Großfamilien, wobei jede Generation durch die Trennung der Ebenen ihren eigenen, völlig separaten Wohnbereich haben kann.
- Gewerbliche Nutzung: Das Grundstück kann als Ärztehaus oder als Geschäftszentrum genutzt werden.
- Heizen und Kühlen: Viessmann Brennwerttechnik, Fußbodenheizung und Daikin-Klimazentrale sorgen für ideale Temperaturen. Das System ist erweiterungsfähig mit Sonnenkollektoren oder Wärmepumpen.
- Parken.

Das Haus wurde 2006 mit hochwertigen Materialien erbaut und befindet sich noch in einem einwandfreien Zustand. Die Klinkerfassade ist nicht nur elegant, sondern auch praktisch wartungsfrei. Das fünfstöckige Gebäude bietet ca. 130-150 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Etage. Die Bäder sind zur Straße hin ausgerichtet, während die großzügigen Wohn- und Arbeitsräume den Blick auf den intimen Innengarten freigeben. Die untere Etage mit direktem Zugang zum Garten ist ideal als Gemeinschaftsraum oder Wellnessbereich geeignet.

Die Immobilie ist lastenfrei und befindet sich im Besitz eines Handelsunternehmens mit einer sauberen Erfolgsbilanz. Der Kaufpreis kann durch Übertragung des Unternehmens oder direkten Verkauf der Immobilie vereinbart werden.

???????? ?????: HU26439675 - 1125 Budaepst

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

Diese Gegend ist eine Insel der Ruhe, während die städtische Infrastruktur leicht zu erreichen ist. Das Viertel ist geprägt von schattenspendenden Bäumen und gepflegten Villen, ideal für alle, die in der Nähe des MOM-Parks und des Bergsteigerzentrums wohnen, aber den Lärm der Stadt vermeiden möchten.

???????? ?????: HU26439675 - 1125 Budaepst

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

Das Gebiet ist auch eines der bedeutendsten Bildungsviertel Budapests, mit einer Reihe von internationalen Eliteschulen (britisch, deutsch, österreichisch) zusätzlich zu den angesehenen staatlichen Einrichtungen. Die Schulen in der Gegend sind auch landesweit führend bei den Weiterbildungsergebnissen, mit besonderem Schwerpunkt auf Fremdsprachen und Sport. Die Lage der Immobilie ist ideal für Familien, da die begehrtesten Grund- und weiterführenden Schulen zu Fuß oder mit hervorragenden öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: HU26439675 - 1125 Budapest

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

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

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)

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

---

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