

Budapest - II. kerület

# Egy villa a Rózsadombon – közel száz év eleganciája

Αριθμός ακινήτου: HU26439918



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 2.850.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 600 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.594 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: HU26439918 - 1022 Budapest - II. kerület**

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

Αριθμός ακινήτου: HU26439918 - 1022 Budapest - II. kerület

?? ??? ??????

|                           |                                                    |                           |
|---------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????        | HU26439918                                         | ???? ?????? 2.850.000 EUR |
| ???????????               | ca. 600 m <sup>2</sup>                             |                           |
| ????????                  | 7                                                  |                           |
| ?????????? ???? ????????? | 5                                                  |                           |
| ?????????                 | 3                                                  |                           |
| ????? ?????????????       | 1934                                               |                           |
| ?????? ?????????????      | 2 x ????????????? ?????? ?????????????, 3 x ?????? |                           |

Αριθμός ακινήτου: HU26439918 - 1022 Budapest - II. kerület

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

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

Αριθμός ακινήτου: HU26439918 - 1022 Budapest - II. kerület

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: HU26439918 - 1022 Budapest - II. kerület

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: HU26439918 - 1022 Budapest - II. kerület

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: HU26439918 - 1022 Budapest - II. kerület**

**??? ????? ????????**

#### **ZEITLOSE ELEGANZ IN EINEM DER SCHÖNSTEN GRÜNEN STADTTTEILE BUDAPESTS – AUF DEM KLASSISCHEN RÓZSADOMB**

Es gibt Immobilien, die wir in erster Linie anhand ihrer Quadratmeterzahl, ihrer technischen Ausstattung und ihres Kaufpreises bewerten. Und es gibt Häuser, bei denen man schon auf den ersten Blick spürt, dass man etwas Einzigartiges vor sich hat.

Diese fast hundertjährige Villa in Rózsadomb gehört zu den Letzteren.

In einem der wertvollsten klassischen Villenviertel Budapests ist eine Immobilie wie diese heute eine echte Rarität: Sie bewahrt die Eleganz einer vergangenen Epoche und großzügige Räume und einen außergewöhnlich weitläufigen Garten mit altem Baumbestand bietet, während das Zentrum von Buda in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

#### **EIN HAUS MIT GESCHICHTE**

In den 1930er Jahren wurde diese Villa nach den Entwürfen eines renommierten ungarischen Architekten für eine prominente Familie erbaut und bewahrt die Erinnerung an eine Epoche, in der es bei der Schaffung eines Zuhauses gleichermaßen um Architektur, Proportionen, Details und Lebensstil ging.

Zeitgenössische Fotos und persönliche Erinnerungen erzählen vom Familienleben hier und von den eleganten gesellschaftlichen Zusammenkünften, die in diesem Haus stattfanden. Die Villa überstand eine der schwierigsten Phasen der Budapester Geschichte, wurde anschließend wieder aufgebaut und bewahrte über Generationen hinweg ihren Charakter. Ihre Geschichte ist auch heute noch Teil jener besonderen Atmosphäre, die man bereits beim Betreten des Hauses spürt.

#### **DAS ZUHAUSE KLASSISCHER ELEGANZ**

Die Innenräume der Villa versuchen nicht, den sich schnell ändernden Trends zu folgen. Sie haben ihren eigenen, zeitlosen Stil.

In den Innenräumen des Ende der 1990er Jahre komplett renovierten Hauses schaffen Rubelli-Tapeten, ein Zsolnay-Kamin, einzigartige Stuckarbeiten und Wanddekorationen sowie Seidenvorhänge eine klassische Welt, wie man sie in den Villen von Buda immer seltener findet.

Wer klassische Architektur, großzügige Räume, detailreiche Innenausstattungen und jene zurückhaltende Eleganz schätzt, die ohne spektakuläre Effekte auskommt, findet in dieser Villa ein echtes Zuhause.

#### **RÓZSADOMB – NAH AN DER STADT UND DOCH EINE ANDERE WELT**

Einer der größten Vorzüge der Villa ist zweifellos ihre Lage.

Die fast 600 m<sup>2</sup> große Residenz steht auf einem rund 1.500 m<sup>2</sup> großen, nach Süden

ausgerichteten Eckgrundstück. Ein Garten mit altem Baumbestand, eine ruhige Umgebung und die besondere Atmosphäre des klassischen Budaer Villenviertels umgeben das Anwesen. Und das alles, obwohl das Zentrum von Buda, die städtische Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Dienstleistungen in wenigen Minuten erreichbar sind.

Vielleicht ist genau das einer der größten Vorzüge von Rózsadomb: Man muss sich nicht zwischen der Nähe zur Stadt und der Ruhe einer Grünzone entscheiden.

#### EINE VILLA MIT UNZÄHLIGEN MÖGLICHKEITEN

Die Besonderheit dieser Immobilie beschränkt sich nicht nur auf die klassische Architektur. Das fast 600 m<sup>2</sup> große Haus und das außergewöhnlich großzügige Grundstück bieten eine Freiheit, die an diesem Standort an sich schon eine Seltenheit ist. Die Villa kann sowohl als repräsentatives Familienheim als auch als gemeinsamer Wohnsitz für mehrere Generationen dienen, wobei die großzügigen Abmessungen auch die Gestaltung voneinander getrennter Wohnbereiche ermöglichen.

Das bestehende Gebäude lässt sich weiterentwickeln, modernisieren und unter Berücksichtigung seiner Gegebenheiten erweitern. Die Größe des Grundstücks, seine 15-prozentige Bebauungsdichte, die Südlage, seine Ecklage und die Zufahrt aus zwei Richtungen bieten weitere Möglichkeiten.

Sogar die Möglichkeit eines exklusiven Konzepts mit mehreren Wohneinheiten kann geprüft werden, natürlich unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Bau- und behördlichen Vorschriften.

Genau das macht es so spannend: Es bietet nicht nur eine einzige Zukunftsvision, sondern die Möglichkeit, dass der nächste Eigentümer das Grundstück nach seinen eigenen Vorstellungen weitergestalten kann.

#### EINE SELTENHEIT SELBST IN RÓZSADOMB

Ein so großes Grundstück, eine klassische Villa mit fast 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Südlage, eine Umgebung mit altem Baumbestand, hervorragende Anbindung an die Stadt, historischer Charakter und vielseitige Zukunftsmöglichkeiten – all dies zusammen macht diese Immobilie wirklich einzigartig.

Selbst in Rózsadomb wird es immer schwieriger, eine Villa zu finden, in der die Eleganz der Vergangenheit, der Komfort der Gegenwart und die Freiheit der Zukunft so selbstverständlich miteinander verschmelzen.

Vielleicht macht genau das eine echte klassische Villa so besonders: Ihr Charakter muss nicht erst geschaffen werden. Er ist bereits in den Mauern, in den Proportionen der Räume, im Garten mit seinen alten Bäumen und in der Atmosphäre des Hauses vorhanden. Man muss nur denjenigen finden, der all dies zu schätzen weiß – und ihre Geschichte fortsetzt.

Für weitere Informationen und eine private Besichtigung wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an mich.

Kriszta Borics

VON POLL REAL ESTATE Budapest

Αριθμός ακινήτου: HU26439918 - 1022 Budapest - II. kerület

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

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

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