

Budapest - XII. kerület

KÜLÖNLEGES TÖRTÉNELMI VILLA KISSVÁBHEGYEN

VP azonosító: HU26439851



VÉTELÁR: 2.575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 510 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.368 m²

VP azonosító: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Az első benyomás**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Áttekintés

VP azonosító	HU26439851
Hasznos lakótér	ca. 510 m²
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1926
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	2.575.000 EUR
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Az ingatlan



VP azonosító: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Az ingatlan



VP azonosító: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Az ingatlan



VP azonosító: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Az ingatlan



VP azonosító: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Az ingatlan



VP azonosító: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Az ingatlan



VP azonosító: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Az ingatlan



VP azonosító: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Az első benyomás

Budapest egyik legexkluzívabb villanegyedében, a Kissvábhegy csendes, zöldövezeti környezetében kínáljuk ezt az 1926-ban épült klasszikus nagypolgári villát, egy különleges adottságú, 1368 m²-es, oszós saroktelken.

Az érett növényzet szinte teljesen elrejt az épületet az utca felől, kivételes privát szférát biztosítva Budapest egyik legpatinásabb budai lakóövezetében.

Az ingatlan 510 m² összes alapterülettel rendelkezik, amelyből 399,06 m² nettó hasznos alapterület, 33,33 m² terasz és 76,65 m² garázs.

Az épület fizikailag két, egymástól teljesen elkülönülő, önálló bejárással rendelkező lakóegységből áll.

A 277,25 m²-es, kétszintes felső rezidenciához 33,33 m² terasz kapcsolódik. A 163,45 m²-es földszint belmagassága 3,3 méter, míg a 113,80 m²-es emelet galériaterében a belmagasság eléri a 4,8 métert. A két szintet egyedi tervezésű belső lépcső köti össze. A nagyvonalú terek, a jelentős belmagasság és a nagyméretű nyílászárók elegáns, klasszikus villaépítészeti térélményt teremtenek.

A felső rezidenciához egy 22,18 m²-es tetoterasz és egy 10,15 m²-es fedett terasz tartozik. A felső szintről és a tetoteraszról kivételes panoráma nyílik a Budai Várnegyedre, többek között a Mátyás-templomra, a Halászbástyára és a Magyar Nemzeti Levéltár karakteres épületére.

Az alsó, 121,81 m²-es önálló lakás saját bejárással és jelentős, kizárólagosan használható kertrésszel rendelkezik. A lakórészt télikert és veranda egészíti ki. Jelenleg fozoiszkolaként funkcionál, ugyanakkor kialakításának köszönhetően önálló vendéglakásként, kétgenerációs otthon részeként vagy bérbeadási célra is kiválóan használható.

A villa 1995–96-ban átfogó generálfelújításon esett át. Ennek során a korábbi földemekeket 40 cm vastag vasbeton födém szerkezetekre cserélték, megerősítették az alapozást, új tetőszerkezet és tetoszigetelés készült, valamint megtörtént a gépészeti és elektromos rendszerek teljes felújítása. A tető fedőanyagát 2018-ban ismét cserélték.

Az épület különleges szerkezeti adottsága a vasbeton pillér- és oszlopvasas tartószerkezet, amely jelentős szabadságot biztosít a belső terek átrendezéséhez és a leendő tulajdonos egyéni elképzeléseinek megvalósításához.

A felső két szint esztétikai megújítást igényel, ugyanakkor a villa szerkezete, alapozása, földemei, tetoszerkezete és gépészeti rendszerei korszerűsítésre kerültek. A történelmi karakter és a stabil muszaki háttér kivételes alapot kínál egy egyedi, időtálló budai rezidencia kialakításához.

Az ingatlan energetikai besorolása C. A fűtésről Viessmann gázkazán gondoskodik, emellett négy, fűtésre és hűtésre egyaránt alkalmas split klímaberendezés áll rendelkezésre.

A kert automata öntözőrendszerrel felszerelt. Az ingatlanhoz 76,65 m² összterületű zárt földalatti garázs tartozik: egy kétállásos és egy egyállásos egység, összesen három gépkocsi számára. A telek adottságai további parkolási lehetőségek kialakítását is lehetővé teszik.

Az ingatlan jogi háttere rendezett, tehermentes, egy tulajdonos birtokában van, és jogeros fennmaradási és használatbavételi engedéllyel rendelkezik. Társasházi formában, három önálló albetéttel került kialakításra. Az épületet sem műemléki, sem helyi védetség nem terheli.

A villa elhelyezkedése kivételes: Kissvábhegy patinás, villákkal és diplomáciai rezidenciákkal övezett részén található. A nyugodt és diszkrét környezet ellenére a Fény utcai piac és a Budagyöngye néhány perc alatt, Budapest belvárosa pedig körülbelül 15–20 perc alatt elérhető.

Kialakításának, három önálló albetétjének, két elkülönülő lakóegységének és reprezentatív tereinek köszönhetően az ingatlan elegáns magánrezidenciaként, kétgenerációs otthonként, vállalati központként vagy diplomáciai célú rezidenciaként egyaránt kiváló választás.

Főbb jellemzők

1926-ban épült klasszikus nagypolgári villa

510 m² összes alapterület

399,06 m² nettó hasznos alapterület

33,33 m² terasz

1368 m²-es, oszós saroktelek

Két teljesen önálló lakóegység

Három önálló albetét

277,25 m²-es kétszintes felső rezidencia

121,81 m²-es alsó, önálló lakás

3,3 méteres földszinti és 4,8 méteres galériatéri belmagasság

Panoráma a Budai Várnegyedre

40 cm vastag vasbeton födém szerkezet

Vasbeton pillér- és oszlop vázas tartószerkezet

76,65 m² zárt földalatti garázs, három gépkocsi számára

C energetikai besorolás

Jogeros fennmaradási és használatbavételi engedély

Tehermentes, rendezett jogi háttér

Exkluzív zöldövezeti környezet

Egy ritkán elérhető villa Budapest egyik legértékesebb lakóövezetében, ahol a klasszikus budai villaépítészet, a nagyvonalú terek, az oszások környezet és a Budai Várnegyedre nyíló kivételes panoráma különleges egységet alkot.

Irányár: 899 millió HUF / 2 575 000 EUR

VP azonosító: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

VON POLL REAL ESTATE Budapest

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

Tel.: +36 70 9532513

E-Mail: hungary@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com