

Budapest - XII. kerület

KÜLÖNLEGES TÖRTÉNELMI VILLA KISSVÁBHEGYEN

Codice oggetto: HU26439851



PREZZO D'ACQUISTO: 2.575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 510 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.368 m²

Codice oggetto: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Una prima impressione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

A colpo d'occhio

Codice oggetto	HU26439851
Superficie netta	ca. 510 m²
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1926
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.575.000 EUR
Casa	Country houses and manors
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La proprietà



Codice oggetto: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La proprietà



Codice oggetto: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La proprietà



Codice oggetto: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La proprietà



Codice oggetto: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La proprietà



Codice oggetto: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La proprietà



Codice oggetto: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La proprietà



Codice oggetto: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Una prima impressione

In uno dei quartieri residenziali più esclusivi di Budapest, nella tranquilla zona verde di Kissvábhegy, proponiamo questa villa classica dell'alta borghesia costruita nel 1926, situata su un lotto d'angolo dalle caratteristiche uniche, di 1368 m², con alberi secolari.

La vegetazione rigogliosa nasconde quasi completamente l'edificio dalla vista della strada, garantendo un'eccezionale privacy in uno dei quartieri residenziali più prestigiosi di Buda a Budapest.

L'immobile ha una superficie totale di 510 m², di cui 399,06 m² di superficie utile netta, 33,33 m² di terrazza e 76,65 m² di garage.

L'edificio è fisicamente costituito da due unità abitative completamente separate l'una dall'altra, ciascuna dotata di ingresso indipendente.

Alla residenza superiore, disposta su due piani con una superficie di 277,25 m², è annessa una terrazza di 33,33 m². Il piano terra, di 163,45 m², presenta un'altezza interna di 3,3 metri, mentre nel soppalco del piano superiore, di 113,80 m², l'altezza interna raggiunge i 4,8 metri. I due livelli sono collegati da una scala interna dal design esclusivo. Gli spazi generosi, l'elevata altezza interna e le ampie aperture creano un'esperienza spaziale elegante e classica, tipica dell'architettura delle ville.

La residenza al piano superiore è dotata di una terrazza sul tetto di 22,18 m² e di una terrazza coperta di 10,15 m². Dal piano superiore e dalla terrazza sul tetto si gode di una vista panoramica eccezionale sul quartiere del Castello di Buda, tra cui la Chiesa di Mattia, la Bastione dei Pescatori e il caratteristico edificio dell'Archivio Nazionale Ungherese.

L'appartamento indipendente al piano inferiore, di 121,81 m², dispone di un ingresso indipendente e di un ampio giardino ad uso esclusivo. La zona abitativa è completata da un giardino d'inverno e da una veranda. Attualmente funge da scuola di cucina, ma grazie alla sua struttura può essere perfettamente utilizzata anche come appartamento indipendente per gli ospiti, come parte di una casa intergenerazionale o a scopo di locazione.

La villa è stata sottoposta a una ristrutturazione completa negli anni 1995-96. Nel corso dei lavori, i solai precedenti sono stati sostituiti con strutture in cemento armato dello spessore di 40 cm, sono state rinforzate le fondamenta, sono state realizzate una nuova struttura del tetto e un nuovo isolamento termico, oltre al completo rinnovamento degli impianti idraulici ed elettrici. Il rivestimento del tetto è stato sostituito nuovamente nel 2018.

Una caratteristica strutturale peculiare dell'edificio è la struttura portante a pilastri e colonne in cemento armato, che garantisce una notevole libertà nella riorganizzazione degli spazi interni e nella realizzazione delle idee personali del futuro proprietario.

I due piani superiori necessitano di un rinnovamento estetico, mentre la struttura, le fondamenta, i solai, la copertura e gli impianti tecnici della villa sono stati ammodernati. Il carattere storico e le solide basi tecniche offrono un punto di partenza eccezionale per la creazione di una residenza unica e senza tempo a Buda.

La classe energetica dell'immobile è C. Il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas Viessmann; sono inoltre disponibili quattro impianti di climatizzazione split, adatti sia al riscaldamento che al raffreddamento.

Il giardino è dotato di un sistema di irrigazione automatico. All'immobile è annesso un garage sotterraneo chiuso con una superficie totale di 76,65 m²: un'unità a due posti auto e una a un posto auto, per un totale di tre posti auto. Le caratteristiche del terreno consentono inoltre la realizzazione di ulteriori posti auto.

La situazione giuridica dell'immobile è in regola, è libero da gravami, è di proprietà di un unico proprietario e dispone di un'autorizzazione definitiva di permanenza e di agibilità. È stato realizzato sotto forma di condominio, con tre unità abitative indipendenti. L'edificio non è soggetto né a tutela monumentale né a tutela locale.

La posizione della villa è eccezionale: si trova nella zona storica di Kissvábhegy, circondata da ville e residenze diplomatiche. Nonostante l'ambiente tranquillo e riservato, il mercato di via Fény e il Budagyöngye sono raggiungibili in pochi minuti, mentre il centro di Budapest dista circa 15–20 minuti.

Grazie alla sua struttura, ai tre alloggi indipendenti, alle due unità abitative separate e agli spazi di rappresentanza, l'immobile rappresenta una scelta eccellente sia come elegante residenza privata, sia come casa per due generazioni, come sede aziendale o come residenza diplomatica.

Caratteristiche principali

Villa borghese classica costruita nel 1926

510 m² di superficie totale

399,06 m² di superficie utile netta

33,33 m² di terrazza

Terreno d'angolo di 1368 m² con alberi secolari

Due unità abitative completamente indipendenti

Tre alloggi indipendenti

Residenza superiore a due piani di 277,25 m²

Appartamento indipendente al piano inferiore di 121,81 m²

Altezza interna di 3,3 metri al piano terra e di 4,8 metri nella zona soppalcata

Vista panoramica sul quartiere del Castello di Buda

Struttura del solaio in cemento armato dello spessore di 40 cm

Struttura portante con piloni e colonne in cemento armato

Garage sotterraneo chiuso di 76,65 m², per tre autovetture

Classe energetica C

Permesso di costruzione e di agibilità definitivi

Situazione giuridica regolare e priva di gravami

Ambiente esclusivo immerso nel verde

Una villa di rara disponibilità in uno dei quartieri residenziali più prestigiosi di Budapest, dove l'architettura classica delle ville di Buda, gli spazi generosi, il contesto ricco di alberi secolari e l'eccezionale panorama sul quartiere del Castello di Buda creano un insieme unico.

Prezzo richiesto: 899 milioni di HUF / 2 575 000 EUR

Codice oggetto: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

VON POLL REAL ESTATE Budapest

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

Tel.: +36 70 9532513

E-Mail: hungary@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com