

## KONTAKT

### Robert Hauer

Mobil : +43 680 440 1352  
E-Mail : [robert.hauer@immotrading.at](mailto:robert.hauer@immotrading.at)  
Büro : ImmoTrading GmbH  
Adresse : 1010 Wien, Kärntner Ring 5-7  
[Weitere Objekte von diesem Makler](#)



## GRUNDDATEN

Objekt Nummer: **3056/1402**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Közép-Magyarország**  
Adresse: **1121 Budapest**  
Kaufpreis: **€ 2.600.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 450,15 m<sup>2</sup>**

## BESCHREIBUNG

### SANIERTES MEHRFAMILIENHAUS IM 12. BEZIRK VON BUDAPEST ZU VERKAUFEN

#### SANIERTES MEHRFAMILIENHAUS IM 12. BEZIRK VON BUDAPEST ZU VERKAUFEN

In Budapest im Gebiet von Normafa ( 12. Bezirk ) steht ein saniertes Mehrfamilien Haus mit drei Wohnungen ,in ruhiger Lage am Südhang des Szabadság-Hügels zum Verkauf. Das in einer Sackgasse am Rande eines Naturschutzgebietes, gelegene sanierte 2-stöckige Haus verfügt über;

-3 Wohnungen mit eigenem Eingangsbereichen und ein im Keller befindliches Schwimmbad mit Wellness Bereich, sowie drei im Haus befindlichen Garagenplätzen. Diese sind über eine Tiefgaragenzufahrt zu erreichen. Zwei Oberflächen Parkplätze stehen im umzäunten Bereich des Hauses noch zur Verfügung. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1603 m<sup>2</sup>. Die im Haus befindlichen 3 Wohnungen verfügen über eigene Terrassen und ermöglichen einen direkten Ausblick Blick auf den Fank-Berg. Aufgrund der Anlage der Wohnungen vermitteln diese das Gefühl in einer Oase der Ruhe zu leben und nur die Natur atmen zu hören.

-Die Erdgeschosswohnung / L 1 mit direktem Zugang zu einem kleinen Garten hat eine Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> (+ Terrassen mit 34 m<sup>2</sup>) und 1 Garage im Gebäude + Abstellraum.

-Die Wohnung/ L 2 im 1.Stockwerk hat eine Wohnfläche von 102 m<sup>2</sup> (+ Terrasse mit 53 m<sup>2</sup>), sowie 1 Garage im Gebäude + Abstellraum und bietet einen Ausblick auf einen Teil von Budapest.

-Die Wohnung / L 3 im 2.Stockwerk mit einem sehr schönen Ausblick auf die Umgebung hat eine Wohnfläche von 121 m<sup>2</sup> (+ Terrassen mit 53 m<sup>2</sup>). Diese Wohnung L3 hat eine zweistöckige Wohnraum Aufteilung und verfügt über Panoramaterrassen mit insgesamt ca. 52m<sup>2</sup> auf beiden Ebenen, sowie 1 Garage im Gebäude + Abstellraum. Alle Wohnungen verfügen über eine Boden und Deckenheizung, sowie über entsprechende frei zu gestaltende Nassräume (Duschen, Wannenbäder, WC etc.). Diese 3 Wohnungen können im Absprache mit dem derzeitigen Eigentümern nach dem Abschluss des Kaufvertrages und der Bezahlung des Kaufpreises und der Zusatzkosten für die Nassraum Montage auf ein Treuhandkonto eines Anwaltes (ca.1 Monat danach) Schlüsselfertig übergeben werden. -Der im Kellerbereich des Gebäudes (das ursprüngliche Gebäude wurde 1992 erbaut und im Jahr 2020 generalsaniert und die Wohnungen L2 und L3 bereits mit Parkettböden und in der Wohnung L3 mit einem offenem Küchenverbau ausgestattet). Der im Keller untergebrachte und noch zu sanierende Wellnessbereich (angelegt als Gemeinschaftsbereich) ist von allen Wohneinheiten aus zugänglich und verfügt über Schwimmbad, Whirlpool, Sauna (finnische und Infrarot-Version) sowie Dampfkabine. Die Immobilie ist an das öffentliche Versorgungsnetz des XII. Bezirkes von Budapest angeschlossen und verfügt zusätzlich über eine Erdwärme Anlage. Eine Bushaltestelle ist zu Fuß in 15 Minuten zu erreichen. Der Verkehrsknotenpunkt Móricz Zsigmond ter und das Einkaufszentrum / EKZ MOMM Park, sowie der Südbahnhof und der Verkehrsknotenpunkt Szél Kalman ter kann in ca.15 Minuten mit dem Auto erreicht werden. Ein kleiner Happy Einkaufsmarkt ist 5 Minuten, sowie ein Kindergarten und Spielplatz von der Immobilie entfernt. Die Autobahn M1/M7 ist innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

#### Hinweise:

Die Wohnungen L1, L2 und L3 können auch einzeln verkauft werden.

Der Verkaufspreis bei Einzelverkauf ist direkt mit dem Eigentümer zu vereinbaren.

Beim Einzelverkauf einer Wohnung fallen zusätzlich 4% Provision, Anwaltskosten und staatliche Steuern an.

Gesamter Verkaufspreis der Immobilie: 2.600.000 Euro

Weitere Details:

Wohnfläche gesamt: ca. 450,15 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: ca. 1.603,00 m<sup>2</sup>  
Keller: voll unterkellert  
Oberflächenabstellplätze: 2  
Anzahl der Terrassen: 3  
Möblierung: nicht möbliert  
Heizung: Fußbodenheizung  
Baujahr: ca. 1992  
Zustand: sehr gut  
Lärmbelastung: gering - keine Beeinträchtigung  
Garage: 3  
Klimaanlage: Zentral  
Öffentliche Anbindung: Bus  
Lage: Villengegend, Grünlage, Aussichtslage, Sonnige Lage  
Ausstattung: Dachterrasse, Bad, Sauna, Barrierefrei, Sonnenschutz, Neubau  
Swimmingpool: Gemeinschaftlich  
Garten: Privat, gemeinschaftlich

Kaufpreis: € 2.600.000,-

Käuferprovision: 4% zuzüglich 27% MwSt

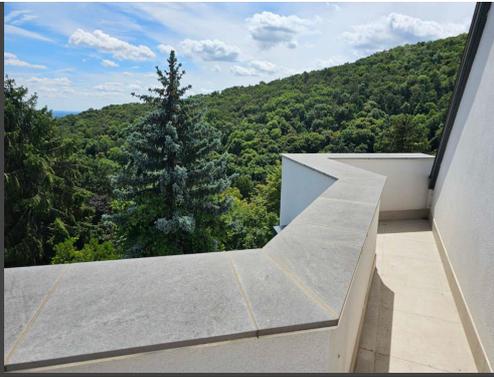
Wohnfläche: ca. 450,15 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: ca. 1.603,00 m<sup>2</sup>

Keller:	<b>voll unterkellert</b>
Abstellplatz:	<b>3</b>
Anzahl der Terrassen:	<b>3</b>
Möblierung:	<b>nicht möbliert</b>
Heizung:	<b>Fußbodenheizung</b>
Baujahr:	<b>ca. 1992</b>
Zustand:	<b>sehr gut</b>
Lärmbelastung:	<b>geringe - keine Beeinträchtigung</b>
Garage:	<b>3</b>

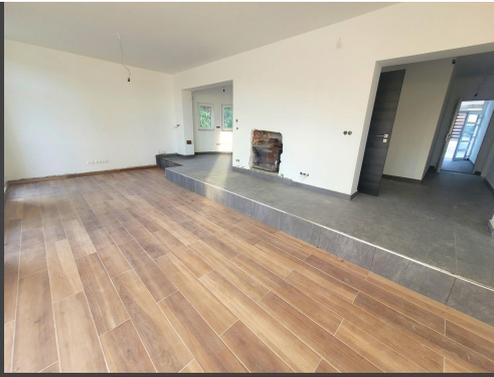
**Klimaanlage:** Zentral; **Öffentliche Anbindung:** Bus; **Lage:** Villengegend, Grünlage, Aussichtslage, Sonnige Lage; **Ausstattung:** Dachterrasse m<sup>2</sup>, Bad, Sauna, Anzahl Wohneinheiten 3, barrierefrei, Sonnenschutz, unterkellert, Neubau; **Swimmingpool:** Gemeinschaftlich; **Garten:** Privat, Gemeinschaftlich





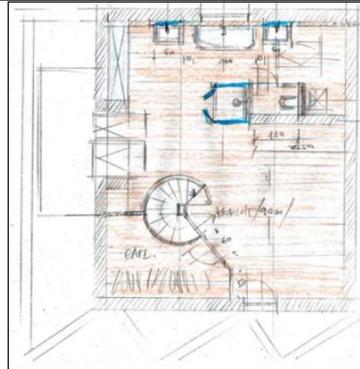
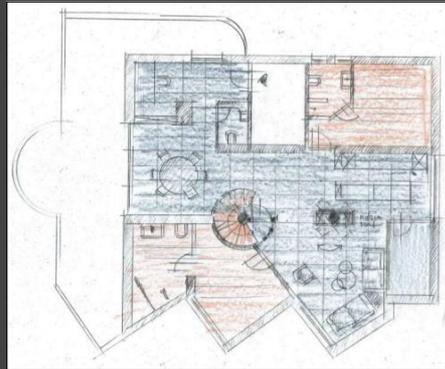
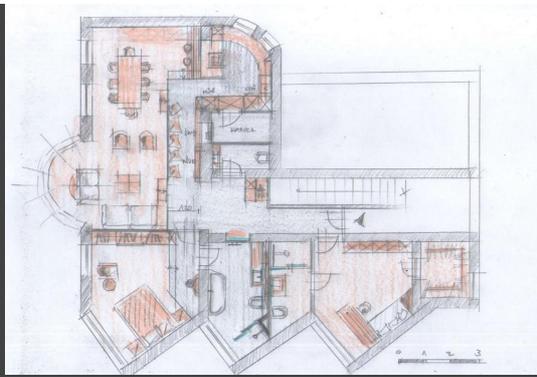












IMMOTRADING GMBH  
Kärntner Ring 5-7, 1010 Wien, Österreich  
+43 664 350 4000  
office@immotrading.at

Impressum

## KONTAKTFORMULAR

Name \*

Straße, Haus-Nr.

PLZ, Stadt

Telefon \*

E-Mail \*