

KONTAKT

Robert Hauer

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



GRUNDDATEN

Objekt Nummer: **3056/1227**
Objekt Typ: **Haus**
Bundesland: **Közép-Magyarország**
Adresse: **1221 Budapest**
Kaufpreis: **€ 1.950.000,-**
Wohnfläche: **ca. 302,00 m²**
Zimmer: **8**

BESCHREIBUNG

AUSSERGEWÖHNLICHE VILLA IN RUHELAGE IM 22. BEZIRK VON BUDAPEST

Außergewöhnliche Villa in Ruhelage im 22. Bezirk von Budapest

Wir freuen uns ganz besonders, Ihnen eine einzigartige Villa im beliebten 22. Bezirk von Budapest zum Kauf anbieten zu dürfen.

Lage:

Der XXII. Bezirk der ungarischen Hauptstadt Budapest wird auch Budafok-Tétény (deutsch: Promontor-Großteting) genannt und liegt im westlich der Donau gelegenen Budaer Stadtteil von Budapest, im Südwesten des Stadtgebiets, am westlichen Ufer der Donau. Hier befindet sich das Mausoleum von József Törley (1858–1907), dem Begründer der weltbekannten Törley Sektkellerei.

Die Liegenschaft selbst befindet sich in einer Sackgasse inmitten gepflegter Nachbarschaft sowie in unmittelbarer Grün- und Erholungslage.

Verkehr/Infrastruktur:

Ausgezeichnete Verbindung zur M7 Richtung Balaton sowie direkt in das Stadtzentrum von Budapest in nur 20 Autominuten.

Entfernung Wien Zentrum 2,5 Std via M7 und A1

Sämtliche Infrastruktur in unmittelbarer Nähe vorhanden

Angaben zur Immobilie:

Die 2004 in Massivbauweise errichtete Villa bietet auf 520 m² Nutzfläche/300 m² Wohnfläche ein herrliches privates Refugium bzw. steht für Wohnen und Arbeiten in repräsentativer Form.

Der Zugang zur Villa besticht bereits durch die mit Natursteinen gepflasterte Auffahrt, von Natursteinmauern gesäumt, in die Garage, in der 2 PKWs Platz finden. Direkt von der Garage/UG gelangt man wahlweise über ein Stiegenhaus bzw. einen Lift, der bis ins Dachgeschoß fährt, in die Villa.

Aufteilung der Geschoße:

UG: ca. 218 m²

Im Untergeschoß finden Sie weitere folgende Annehmlichkeiten:

einen großen Fitness- und Wellnessbereich mit Pool mit Gegenstromanlage, eine Unmenge an Fitnessgeräten, Sauna, WC und den feudalen Weinkeller, der aus Ziegeln aus der K&K-Zeit errichtet wurde.

EG: ca. 137 m²

Das Erdgeschoß teilt sich wie folgt auf: Säulengang im Außenbereich, Eingangsbereich, großes Wohnzimmer, ca. 57 m² mit Kamin für romantische Stunden, Küche mit großzügigem Essbereich mit ca. 50 m², Badezimmer, Abstellraum, Stiegenhaus, Lift.

Direkt vom Wohnzimmer und der Küche gelangt man auf die ca. 80 m² große Terrasse mit phantastischem Weitblick nach Budapest.

Raumhohe Panoramafenster, die halbkreisförmig angeordnet sind, verleihen der Villa eine Helligkeit der Extraklasse!

OG 1: ca. 134 m²

In dieser Etage finden Sie die Schlafräume, Badezimmer, Ankleidezimmer (begehbare Garderobe) sowie wieder Stiegenhaus und Lift.

3 Zimmer mit Ausgang auf riesigen Panoramabalkon mit ca. 50 m² mit absolutem Weitblick.

2 große Zimmer 21 und 33 m², ebenso mit Ausgang auf den großen Balkon, Panoramafenster -halbkreisförmig angeordnet - in Raumhöhe!

2 Badezimmer 8 und 10 m²

2x begehbare Garderobe

OG 2: ca. 33 m²

Hier befindet sich das Büro, komplett rund gebaut mit mit umwerfendem 360 Grad-Panoramablick bis weit nach Budapest hinein!

Außenbereich:

Uneinsehbarer Garten mit gepflegtem Altbaum- und Strauchbestand. Neben Blühsträuchern und Blumen finden Sie viel winterhartes Grün, das dem Garten das ganze Jahr über einen lebendigen Charakter verleiht. Das Jacuzzi bietet Ihnen weitere Erholung und Entspannung.

Highlights, Extras und Besonderheiten:

Top Lage

Top Blick auf Budapest

Raumhohe Panoramafenster in halbkreisförmiger Bauweise

Edelstahlgeländer

Hochwertige und geschmackvolle Inneneinrichtung

Sofort bezugsbereit

Böden: Laminat, Parkett, Fliesen

Feudaler Weinkeller

Top Bausubstanz, aufgrund Generalsanierung im Jahr 2011 und laufender Instandhaltung sind keine Renovierungen anstehend

lift - durchgehend vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoß!Heizung: Gas, Fußbodenheizung und Radiatoren.Klima?

Klimaanlage

Beschattung: Jalousien

Fenster und Türen: Holz und Kunststoff, Fenster zweifach verglast

Alarmanlage und Videoüberwachung

Aufgrund der guten Raum-/Geschoßaufteilung eignet sich diese Villa nicht nur sehr gut für privates Wohnen im Kreise Ihrer Familie und Gäste, sondern auch für repräsentatives Arbeiten und zum Empfang Ihrer Geschäftskontakte.

Die Villa wird vollständig möbliert übergeben und ist jederzeit bezugsbereit!

Wir freuen uns bereits auf Ihre Anfrage.

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen dieses Juwel!

Auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers können nähere Informationen ausnahmslos nur bei Bekanntgabe der vollständigen Kontaktdaten gegeben werden. Wir bitten höflich um Verständnis.

Weitere Infos: Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Provisionshinweis: 4% vom Kaufpreis zuzüglich UST vom eingetragenen Kaufpreis.

Kaufpreis: € 1.950.000,-

Käuferprovision: 4% zuzüglich 27% MwSt

Wohnfläche: ca. 302,00 m²

Grundstücksgröße ca. 1.300,00 m²

Nutzfläche: ca. 520,00 m²

Terrassenfläche: 130 m²

Kellerfläche: 218 m²

Zimmer: 8.5

Bäder: 3

WC: 3

Anzahl der Terrassen: 2

Möblierung: komplett möbliert

Baujahr: 2004

Zustand: sehr gut

Geschosszahl: 4

Klimaanlage: Zentral; **Öffentliche Anbindung:** Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtrand, Villengegend, Grünlage, Hanglage, Aussichtslage, Sonnige Lage;**Ausstattung:** Bad, Küche, Sauna, Kamin, Fahrstuhl, Boden, Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, unterkellert, Waschmaschine, Räume veränderbar; **Swimmingpool:** Privat, Innen / Überdacht; **Sicherheit:** Alarmanlage; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv















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 *	

