

Az ingatlant jellemző adatok

Cím: Budapest, 02. ker., Vérhalom, exkluzív, környezetben, minden igényt kielégítő, elegáns luxus villa, pazar panorámával – hosszú távú bérlővel, vagy anélkül eladó

1025 Budapest, 2. ker. Vérhalom; Hrsz.: BUDAPEST II.KER. belterület - tulajdon: 1/1, tehermentes

Vételár: 4500000.- EUR

(A tulajdonos szigorú kérése, hogy a nagy összegre való tekintettel az ár nyilvánosan ne szerepeljen!)

Web: <https://selectingatlan.hu/budapest-ii-kerulet-elado-haz/299647/>

YouTube Link: <https://youtu.be/k3Cn0nIAB4s>

(Az egyik telek területe: 1499 m², amin az épület elhelyezkedik; kizárólag a mellette található külön helyrajzi számú, viszont együtt gondozott üres telekkel együtt eladó, aminek a területe: 2099 m²);

A két telek együttes területe: 3598 m² - (irányárban mindkét telek benne van)

1671,2 m²-es az épület (a méretek nem hitelesek, szemrevételezés alapján)

A kettő közül az a telek, amelyre a ház épült (2004-2006 között) a fölhivatali minősítés szerint „kivett lakóház, udvar, garázs” besorolású, míg a másik, hozzácsatolt, de külön hrsz-on szereplő telek „kivett beépítetlen terület” besorolású. A teljes ingatlan földterülete a 2012-es földhivatali minősítés alapján a Ferenchegy alatt elhelyezkedő barlang védőövezetévé nyilvánított. Biztonságos, kiemelt övezet és tovább beépíthető. Dokumentumok, alaprajzok rendelkezésre állnak.

A VILLA szintjeinek száma: 5 (-2 szint, -1 szint, földszint, emelet, tetőtér/tetőterasz), alább részletezve

1. -2 szint: pince/borozó, garázs és műszaki helyiségek m²-ben

a. pince/borozó	81,2
b. ruhatár	11,0
c. garázs (több beállásos)	85,3
d. fedett garázslejárát	5,0
e. mosókonyha	17,4
f. kazánház	17,0
g. lépcsőház	6,3
h. örszoba, fürdő, mosdók	23,8
i. liftakna, előtér, gépház	8,0
j. raktárak	100,0
k. gépészeti tér	90,0

Összterület: 445,0

2. -1 szint: uszoda és wellness m²-ben

a. uszoda	173,0
b. gym, pihenő, öltözők	113,4
c. fürdők, WC-k (4db)	32,6
d. közösségi tér	24,9
e. raktár	18,8
f. kiegészítő helyiségek	15,0

Összterület:	377,7
3. Földszint: szobák (dolgozó) és teraszok m ² -ben	
a. szobák/irodák (3 db)	158,4
b. teraszok (2 db)	215,0
c. előtér/hall	26,6
d. konyha	21,3
e. WC	2,2
Összterület:	423,5
4. Emelet: szobák – lakótér m ² -ben	
a. szobák (2 db)	113,3
b. előtér, hall	27,0
c. fürdők, WC-k (2db)	34,2
d. gardrób	28,3
e. teraszok (2db)	28,0
Összterület:	230,8
5. Tetőtér: lakótér, terasz, medence m ² -ben	
a. szoba	15,0
b. konyha	18,4
c. szauna, fürdők, WC-k	31,2
d. előtér	3,6
e. terasz	106,0
f. medence	20,0
Összterület:	194,2

Az épület teljes hasznos területe: 1671,2 m² (megközelítő számítással)

Főbb helyiségek és jellemzők:

- szobák száma: 10-12 szoba, használati minősítés szerint
- 8 fürdőszoba + 9 WC
- 2 konyha
- szauna
- több autós garázs
- riasztó
- medence a tetőterazon is
- saját hőközpont fűtésre, hűtésre és melegvízellátásra
- panorámás 360°-ban
- lift van

**

Az egyedi tervezésű, örök budapesti körpanorámával rendelkező luxus villából kitekintve fentről követhetjük a Duna vonalát, annak csodás épületeivel mindkét oldalán. Maga a ház hatalmas terekkel rendelkezik több szinten, modern, funkcionalista kialakítású és jelen állapotában is minden igényt kielégít. Ugyanakkor az új tulajdonos elgondolása szerint szabadon változtathat a legtöbb helyiség használati célján, akár családi, többfunkciós, vagy vállalkozási jellegű épületet képzel el magának. Rangos diplomáciai képviselő, rezidencia, vagy akár cégközpont is válhat belőle. A telek méretéből

adódóan hatalmas gondozott kert veszi körül a többszintes épületet. A budai városközpontokba (Óbuda, Margit híd budai hídfő, Széll Kálmán tér), autóval vagy tömegközlekedéssel percek alatt el lehet jutni. Ez egy kifejezetten exkluzív, kiváló minőségű luxus ingatlan Vérhalmon, mind funkcionális tervezésében, mind helyválasztásában és kivitelezésében. Reprezentatív megjelenésű, tükrözi, hogy rangos célokat szolgál. Családnak, intézménynek és járulékos kiszolgáló egységnek, - akár együtt is - kényelmes elhelyezést biztosít elkülönítve, de akár egymást kiegészítve is. Az egész objektumot egyrészt körül öleli a természet, presztízs környéken helyezkedik el, másrészt a tömegközlekedés és a szükséges infrastruktúra is megtalálható a közelben. Az ingatlan két telekből áll, külön helyrajzi számmal, azonos tulajdonossal, viszont a jelen épület csak az egyik telekre épült, a kisebbikre, tehát a másik telek, amivel csak egyben kerül értékesítésre, még hasznosítható, beépíthető; A kínált ingatlan tehermentes, akadálymentes, rendben tartott Villa bérleléssel, ami igény esetén felmondható; talán Budapest legpazarabb körpanorámája innen nyílik és a látvány elvehetetlen. A tervezési alaprajzok szintenként és további részletek kérésre rendelkezésre állnak. Várom megtisztelő érdeklődésüket, hogy kérdéseikre válaszolhassak. A vásárlás teljes folyamatát segíteni fogjuk.

**

Luxury Villa with Panoramic Views - Your Dream Home in Budapest, Rose Hill - Welcome to your new oasis in the heart of Budapest! This uniquely designed luxury villa offers an eternal panoramic view of the stunning cityscape, with the majestic Danube River flowing gracefully below. As you stand on the spacious terrace, you'll be mesmerized by the breathtaking buildings that line the riverbanks. The house itself is a masterpiece, boasting expansive spaces spread across multiple levels. Its modern, functionalist design not only exudes elegance but also caters to your every need. The flexibility of the layout allows you to customize the purpose of each room, whether you envision a family-oriented residence, a multi-functional space, or a prestigious business headquarters. Nestled within an ample plot of land, the villa is embraced by a meticulously maintained garden, creating a serene and private sanctuary. Imagine strolling through lush greenery or hosting unforgettable gatherings in this remarkable outdoor space. Convenience is at your fingertips, as the vibrant city centers of Buda, including Óbuda, Margaret Bridge and Széll Kálmán Square, are just minutes away by car or public transportation. Embrace the perfect blend of tranquility and accessibility, offering you the best of both worlds. For those with a keen eye for investment opportunities, this property offers the potential for further development. The size of the plot (3598 sqm) allows for the division of land, creating ample space for an additional building that mirrors the same remarkable features. Unleash your creativity and maximize the potential of this exceptional estate. This exclusive luxury property in Verhalom/Rose Hill stands out not only for its design and location but also for its prestige. With its representative appearance, the villa is perfectly suited to cater to the most discerning individuals, be it a diplomatic mission, a distinguished residence, or an upscale company headquarters. It provides the ultimate in comfort, accommodating families, institutions, and additional service units, whether integrated, separate, or even combined. Nestled amidst nature and surrounded by a prestigious neighborhood, the villa offers a tranquil escape while ensuring essential amenities and infrastructure are within easy reach. Immerse yourself in the beauty of your surroundings while enjoying the convenience of modern living. For further details, including original design floor plans per level, please don't hesitate to reach out to us. We eagerly await your respectful interest and are ready to answer any questions you may have. Rest assured, we will guide you through the entire purchasing process, ensuring a seamless and rewarding experience. Your dream home in Budapest awaits. Contact us today to turn your vision into a reality! Please note that Select Property's real estate services are free of charge for our buyer clients. Our customers may expect continuous assistance during the purchasing process from Select Real Estate Agency / and me. IGY +3620 9618208

**

Luxusvilla mit Panoramablick - Ihr Traumhaus in Budapest, Rose Hill - Willkommen in Ihrer neuen Oase im Herzen von Budapest! Diese einzigartig gestaltete Luxusvilla bietet einen ewigen Panoramablick auf die atemberaubende Stadtsilhouette, während die majestätische Donau elegant darunter fließt. Wenn Sie auf der geräumigen Terrasse stehen, werden Sie von den atemberaubenden Gebäuden, die die Ufer der Donau säumen, verzaubert sein. Das Haus selbst ist ein Meisterwerk und bietet großzügige Räume auf mehreren Ebenen. Sein modernes, funktionalistisches Design strahlt nicht nur Eleganz aus, sondern erfüllt auch alle Ihre Bedürfnisse. Die Flexibilität des Grundrisses ermöglicht es Ihnen, den Zweck jedes Raumes individuell anzupassen, ob Sie sich ein familienorientiertes Zuhause, einen multifunktionalen Raum oder eine renommierte Firmenzentrale vorstellen. Eingebettet in ein großzügiges Grundstück wird die Villa von einem sorgfältig gepflegten Garten umarmt, der eine friedliche und private Zuflucht schafft. Stellen Sie sich vor, wie Sie durch üppiges Grün spazieren oder unvergessliche Zusammenkünfte in diesem bemerkenswerten Außenbereich veranstalten. Bequemlichkeit liegt in greifbarer Nähe, da die lebendigen Stadtzentren von Buda, einschließlich Óbuda,

der Margaretenbrücke und dem Széll Kálmán-Platz, nur wenige Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt sind. Erleben Sie die perfekte Mischung aus Ruhe und Erreichbarkeit und profitieren Sie von den Vorzügen beider Welten. Für diejenigen mit einem geschulten Auge für Investitionsmöglichkeiten bietet dieses Anwesen Potenzial für weitere Entwicklungen. Die Größe des Grundstücks (3598 m²) ermöglicht die Teilung des Landes, um ausreichend Platz für ein zusätzliches Gebäude mit den gleichen bemerkenswerten Merkmalen zu schaffen. Entfesseln Sie Ihre Kreativität und maximieren Sie das Potenzial dieses außergewöhnlichen Anwesens. Diese exklusive Luxusimmobilie in Verhalom/Rose Hill zeichnet sich nicht nur durch ihr Design und ihre Lage aus, sondern auch durch ihr Prestige. Mit ihrem repräsentativen Erscheinungsbild ist die Villa perfekt geeignet, um selbst die anspruchsvollsten Personen zufriedenzustellen, sei es als diplomatische Mission, als exklusiver Wohnsitz oder als gehobene Firmenzentrale. Sie bietet ultimativen Komfort und kann Familien, Institutionen und zusätzliche Servicestellen beherbergen, ob integriert, getrennt oder sogar kombiniert. Eingebettet in die Natur und umgeben von einer renommierten Nachbarschaft bietet die Villa einen ruhigen Rückzugsort, während wichtige Annehmlichkeiten und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe sind. Tauchen Sie ein in die Schönheit Ihrer Umgebung und genießen Sie den Komfort modernen Wohnens. Für weitere Details, einschließlich originaler Design-Grundrisse pro Ebene, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihr respektvolles Interesse und stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung. Seien Sie versichert, dass wir Sie durch den gesamten Kaufprozess führen und ein nahtloses und lohnendes Erlebnis gewährleisten. Ihr Traumhaus in Budapest erwartet Sie. Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihre Vision Wirklichkeit werden zu lassen! Bitte beachten Sie, dass die Immobiliendienstleistungen von Select Immobilien für unsere Käufer kostenlos sind. Unsere Kunden können von der Select Immobilienagentur / und mir eine kontinuierliche Unterstützung während des Kaufprozesses erwarten. IGY +3620 9618208

**

Kapcsolat – Contact – Kontakt :

**

Gyurkovics István

Select Ingatlan - tulajdonos – ingatlanzakértő - ügyvezető

+3620 9618208 - gy.ingatlan@gmail.com – istvan@selectingatlan.hu

www.selectingatlan.hu - Ingatlan - Property - Immobilien - Budapest – HUNGARY

SELECT

Ingatlan

Real Estate

**

Kind regards,

Istvan Gyurkovics

Select Real Estate - Owner - Property Adviser - CEO

+3620 9618208 - gy.ingatlan@gmail.com – istvan@selectingatlan.hu

www.selectingatlan.hu - Ingatlan - Property - Immobilien - Budapest – HUNGARY

SELECT

Ingatlan

Real Estate

**

Az ingatlantulajdonos szigorú rendelkezése, hogy csak előszűrt érdeklődőknek adjuk ki a címet, előzetesen egyeztetett megtekintés esetén; egyrészt biztonsági okokból, másrészt nem kíván a tulaj bulvárszereplővé válni. Magyarországon nem hirdethető. Németországban, Angliában hirdethető. Ajánlani is lehet, sőt kell. Irodánk büszke lesz arra, ha eladjuk. Megtekintést én szervezem előírás szerint, mert védett személyről van szó. Adatokat előre kérem a beléptetéshez.

e-mail: gy.ingatlan@gmail.com - Web: www.selectingatlan.hu

<https://selectingatlan.hu/budapest-ii-kerulet-elado-haz/299647/>