

Klassische großbürgerliche Villa

Mit Blick auf die Budaer Burg

ERBAUT 1926

899.000.000

HUF · KAUFPREIS



DIE IMMOBILIE

Eine seltene Gelegenheit: eine **vollständig genehmigte großbürgerliche Villa von 1926 mit klassischer Eleganz** auf einem der prestigeträchtigsten Eckgrundstücke in Kissvábhegy — wo drei Straßen auf einen 1.368 m² großen Park mit jahrhundertealten Bäumen treffen. Aus der oberen Wohnung und von der Dachterrasse bietet sich ein **unverbaubarer Blick auf das Budaer Burgviertel**. 510 m² in zwei eigenständigen Einheiten, Stahlbetonstruktur, drei geschlossene Garagenplätze.

OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1.368 m ²
GESAMTFLÄCHE	510 m ²
BAUJAHR	1926 · saniert 1995–96
BAUWEISE	2 × 40 cm Stahlbetondecken
STELLPLÄTZE	3 geschlossene Garagenplätze
ENERGIEAUSWEIS	C · gültig bis 2031
PREIS / M ²	1,76 Mio. HUF / m ²

HIGHLIGHTS

- **Ruhige, klassische Umgebung**
Und dennoch stadtnah: Széll-Kálmán-Platz 5–6 Minuten, Innenstadt 15–20 Minuten mit dem Auto
- **Ecklage · drei Straßen**
Goldmark-Károly-, Csaba- und Határőr-Straße — maximale Privatsphäre und Lichteinfall
- **1.368 m² Parkgarten**
Parkartiger Garten mit jahrhundertealten Bäumen — im XII. Bezirk selten
- **Einwandfreier Rechtsstatus**
Baugenehmigung und Nutzungsgenehmigung rechtskräftig seit 13. August 2025
- **Außergewöhnliche Bausubstanz**
Zwei 40 cm Stahlbetondecken, injiziertes Fundament, neue Dachkonstruktion
- **Flexibler Erwerb**
Drei eigenständige Einheiten — als Ganzes oder in Teilen erwerbbar

WOHNEINHEITEN

OBERE WOHNUNG · AUCH SEPARAT

277 m² + 33 m² Terrasse
Zweigeschossig, eigener Eingang, Sauna, Dachterrasse und **direktem Burgpanorama**. Galeriebereich mit 4,8 m Raumhöhe.
650 Mio. HUF + Garage und Abstellraum 50 Mio. HUF

UNTERE GARTENWOHNUNG

122 m²
Eigener Eingang, Wintergarten, Veranda, **Alleinnutzung von 500–600 m² Garten**. Vor zehn Jahren saniert. Auch separat erwerbbar.

Einwandfreier Rechtsstatus — kein Risiko für den Käufer

Sämtliche Bau- und Nutzungsgenehmigungen sind rechtskräftig und vollständig vorhanden. Lastenfrei, einziger Eigentümer, weder Denkmal- noch örtlicher Ensembleschutz. Verkauf direkt vom Eigentümer, mit nicht-exklusiven Maklermandaten.

Ildikó Gyarakí
Eigentümerin

1122 Budapest, Határőr út 43-45. · Kissvábhegy
+36 70 610 6781 · villa@hataror45.hu



hataror45.hu