

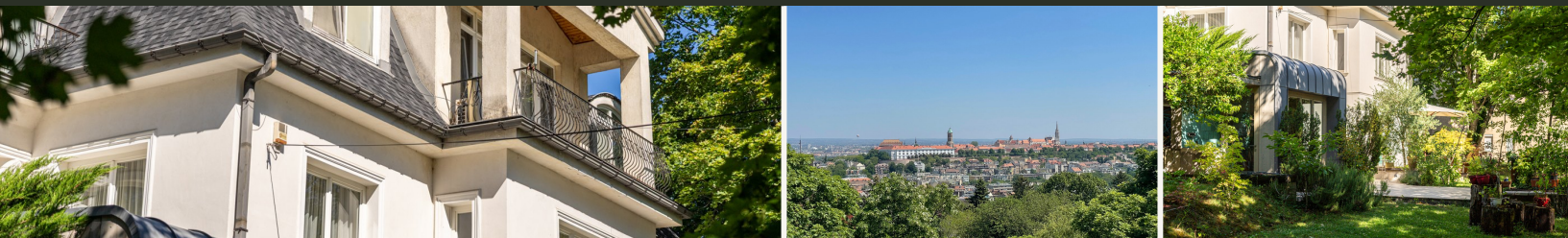
Klasszikus Nagypolgári Villa

Kilátással a Budai Várra

ÉPÜLT 1926-BAN

899 000 000

FORINT · IRÁNYÁR



AZ INGATLAN

Ritka lehetőség: **teljesen rendezett jogi háttérű, klasszikus eleganciájú, 1926-ban épült nagypolgári villa** Kissvábhegy egyik legexkluzívabb saroktelkén — ahol három utca találkozik egy 1368 m²-es, ősfás parkban. A felső lakásból és a tetőteraszról **akadálytalan Vár-panoráma** nyílik. 510 m² két önálló lakóegységben, vasbeton szerkezet, három zárt garázsbeálló.

INGATLAN ADATOK

TELEKTERÜLET	1 368 m ²
ALAPTERÜLET	510 m ²
ÉPÍTÉS ÉVE	1926 · felújítva 1995–96
SZERKEZET	2 × 40 cm vasbeton födém
PARKOLÁS	3 zárt garázsbeálló
ENERGETIKA	C · érvényes 2031-ig
ÁR / M ²	1,76 M Ft / m ²

FŐBB ÉRTÉKEK

- Csendes, klasszikus környezet**
Mégis közel a városhoz: Széll Kálmán tér 5–6 perc, Belváros 15–20 perc gépkocsival
- Saroktelek · három utca**
Goldmark Károly u., Csaba u. és Határőr út — maximális magánszféra és fény
- 1368 m² ősfás parkos kert**
Park jellegű kert évszázados fákkal — ritka a XII. kerületben
- Jogilag rendezett**
Fennmaradási és használatbavételi engedély jogerős: 2025. augusztus 13.
- Kivételes szerkezet**
Két 40 cm vasbeton födém, injektált alapozás, új tetőszerkezet
- Rugalmas vásárlás**
Három önálló albetét — egyben és részenként is megvásárolható

LAKÁSEGYSÉGEK

FELSŐ LAKÁS · ÖNÁLLÓAN IS

277 m² + 33 m² terasz

Kétszintes, saját bejárattal, szaunával, tetőterasszal és **közvetlen Vár-panorámával**. Galériatér 4,8 m belmagassággal.
650 M Ft + garázs és tároló 50 M Ft

ALSÓ, KERTI LAKÁS

122 m²

Saját bejárat, télikert, veranda, **500–600 m² kizárólagos kertihasználat**. Tíz éve felújítva. Önállóan is megvásárolható.

Tiszta jogi státusz — nulla kockázat a vevőnek

Valamennyi építési és fennmaradási engedély jogerős és rendezett. Tehermentes, egyetlen tulajdonos, sem műemléki, sem helyi védetség nem terheli. Közvetlen tulajdonosi eladás, nem exkluzív ügynöki megbízással.

Gyaraki Ildikó

Tulajdonos

1122 Budapest, Határőr út 43-45. · Kissvábhegy

+36 70 610 6781 · villa@hataror45.hu



hataror45.hu