

Budapest – XII. kerület

# Panoráma, luxus, építészeti elegancia – Kivételes villa az Orbánhegyen.

VP azonosító: HU25439548



VÉTELÁR: 5.500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 840 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 1.456 m<sup>2</sup>

VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Az első benyomás
- Kapcsolattartó

VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Áttekintés

|                 |                        |         |               |
|-----------------|------------------------|---------|---------------|
| VP azonosító    | HU25439548             | Vételár | 5.500.000 EUR |
| Hasznos lakótér | ca. 840 m <sup>2</sup> | Ház     | Villa         |

VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Az első benyomás

A Budai-hegyek egyik legelkelőbb, csendes utcájában, XII. kerületben, egy csaknem 1500 m<sup>2</sup>-es telken kínálunk eladásra egy páratlan adottságokkal rendelkező, összesen 840 m<sup>2</sup>-es, kétlakásos modern villát, lenyugózó, zavartalan városi panorámával.

Az ingatlan megjelenésében és kialakításában minden részlet a kortárs luxus és az átgondolt funkcionalitás jegyében született. A külső és belső design neves építészeti stúdió munkáját dicséri – a stúdióra jellemző barátságos, elegáns, mértéktartó stílus, valamint kortárs anyaghasználat és kiemelkedő műszaki megoldások teszik az épületet különlegessé.

Szuperpanorámás felső lakás – 317 m<sup>2</sup>-es luxus duplex több mint 150 m<sup>2</sup>-es szuperpanorámás terasszal

Ez az otthon valódi élettér – tágas, világos, funkcionális és kifinomult. Központi eleme a több mint 150 m<sup>2</sup>-es, városi panorámás terasz, amely egyedülálló kilátással, jacuzzival, árnyékolható lounge-résszel és napozóterülettel várja a tulajdonost. Ideális helyszín pihenéshez, vendégfogadáshoz vagy nyugodt magánélethez a város felett.

A lakás alsó szintjén kapott helyet a nappali–étkező–konyha egybenyitott, nagyvonalú tere, valamint a szülői hálószoba, saját szaunás fürdőszobával és gardróbbal. Ezen a szinten található még egy dolgozószoba, vendégmosdó, valamint a gépészeti helyiség mosókonyhával.

A felső szinten nappali, további két hálószoba és egy elegáns fürdőszoba biztosít kényelmet, így akár gyerekek, vendégek vagy külön privát tér számára is ideális megoldás. A felső szinten is van terasz - a panoráma itt is lenyugózó.

A belső terek minden részletében megjelenik a stúdió filozófiája: rengeteg egyedileg tervezett, beépített bútor, letisztult, modern dizájn, nagy belmagasság és természetes fény.

Loxone intelligens otthonrendszer (világítás, árnyékolás, hőmérséklet, biztonságtechnika és hangvezérlés automatizálása) hoszivattyús mennyezeti hűtés-fűtés és padlófűtés, magas minőségű, falsíkba simuló belső ajtók és egyedi falburkolatok és még sok minden más.

Saját kerttel rendelkező, panorámás alsó szint – 524 m<sup>2</sup>-es, szerkezetkész állapotban  
A villa alsó, külön bejáratú lakrész jelenleg két szinten elhelyezkedő, 524 m<sup>2</sup>-es szerkezetkész tér, amelyet az új tulajdonos igényei szerint alakíthat. Az építész stúdió már elkészítette a részletes belsőépítészeti tervet, amelyet a jelenlegi tulajdonos átad a vevo részére. Így a teljes ingatlan esztétikailag és funkcionálisan is egységesen, a

legmagasabb színvonalon valósítható meg.  
külső és belső úszómedence kialakításának lehetősége  
nagy belmagasság, természetes fény  
csendes, zöld környezet, saját kert  
zárt garázs.

A két lakás akár külön-külön is használható, de egyszerre is összenyitható, így kialakítható egy minden igényt kielégítő, impozáns, 840 m<sup>2</sup>-es családi luxusvilla, egy vagy több generáció részére.

Miért kivételes ez az ingatlan a luxus kategórián belül is?

A budapesti luxus ingatlanpiacon kevés olyan villa található, amely egyszerre három meghatározó értékkel is rendelkezik:

1. Lokáció és mikrolokáció – A villa a XII. kerület egyik legjobb utcájában található, egy ikonikus építészeti blokk szomszédságában, amely a kreativitásáról, rendhagyó formavilágáról és erős presztízsértékéről ismert. A környék magas átlagos négyzetméterárai már most is hatással vannak a közvetlen ingatlanértékekre, így az elhelyezkedés befektetési szempontból is különösen értékes.
2. Páratlan panoráma – Az ingatlanból teljes, zavartalan városi panoráma tárul elénk, kilátással Budapest ikonikus épületeire és a város sziluettjére. Ez a vizuális élmény nem csupán látvány, hanem életérzés – minden nap.
3. A neves építész stúdió hozzáadott értéke – Az épület egységes belsőépítészeti és koncepcionális kialakítása. A stúdió által képviselt egységes gondolatiság – a barátságos, elegáns, mértéktartó design, kortárs anyaghasználat és magas szintű műszaki megoldások – nem csupán stílust, hanem értéket is teremt.

Ez az ingatlan így nem csupán a jelennek, hanem a jövőnek is szól – hosszú távon értékálló választás, ahol a minőség, a panoráma és az építészeti gondolkodás egyedülálló módon találkozik.

VP azonosító: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

VON POLL REAL ESTATE Budapest

---

Hegyvidék Bevásárlóközpont, Apor Vilmos tér 11, H-1124 Budapest

Tel.: +36 70 9532513

E-Mail: [hungary@von-poll.com](mailto:hungary@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)