

Budapest – XII. kerület

## Panoráma, luxus, építészeti elegancia – Kivételes villa a Mártonhegyen.

????????? ??????????: HU25439548



?????????: ca. 840 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 1.456 m<sup>2</sup>

??????? ???????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ???????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

?? ??? ??????

|                  |            |            |               |
|------------------|------------|------------|---------------|
| ??????? ???????: | HU25439548 | ???? ????? | ???????       |
| ??????????       | ca. 840 m² |            | ????????????? |
|                  |            | ?????      | ????          |

???????? ??????????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

?? ?????????



???????? ?????????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

?? ?????????



???????? ?????????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

?? ?????????



???????? ?????????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

?? ?????????



???????? ?????????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

?? ?????????



???????? ?????????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

?? ?????????



???????? ?????????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

?? ?????????



???????? ?????????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

?? ????????



???????? ?????????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

?? ????????



???????? ?????????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

?? ?????????



???????? ??????????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

?? ?????????



??????? ???????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

## ??? ????? ?????????

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 muszaki megoldások teszik az épületet különlegessé. Szuperpanorámás felső szint – 317 m<sup>2</sup>-es luxus duplex lakás, több mint 150 m<sup>2</sup>-es szuperpanorámás terasszal. Ez a lakás 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 gardróbba. 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) hszivattyús 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 bejáratúval rendelkező lakrészre jelenleg két szinten helyezkedő, 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 egyszerűen 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 eros 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 muszaki 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.

???????? ??????????: HU25439548 - 1121 Budapest – XII. kerület

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

VON POLL REAL ESTATE Budapest

---

Apor Vilmos tér 11, H-1124 Budapest

Tel.: +36 70 9532513

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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