



|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>Code :</b>                    | 00191              |
| <b>Standort :</b>                | Grožnjan           |
| <b>Gebäudeoberfläche :</b>       | 230 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksfläche :</b>       | 774 m <sup>2</sup> |
| <b>Entfernung vom Zentrum :</b>  | 3500 m             |
| <b>Entfernung vom Meer :</b>     | 20000 m            |
| <b>Ausrichtung :</b>             | Süd-West           |
| <b>Anzahl der Stockwerke :</b>   | 3                  |
| <b>Anzahl der Schlafzimmer :</b> | 4                  |
| <b>Anzahl der Zimmer :</b>       | 10                 |
| <b>Anzahl der Badezimmer :</b>   | 4                  |
| <b>Abstellraum :</b>             | Ja                 |
| <b>Anzahl der Parkplätze :</b>   | 3                  |
| <b>Terrasse :</b>                | Ja                 |
| <b>Klimaanlage :</b>             | Ja                 |
| <b>Kamin :</b>                   | Ja                 |
| <b>Baujahr :</b>                 | 2020               |
| <b>Eigentumsurkunde :</b>        | Ja                 |
| <b>Baugenehmigung :</b>          | Ja                 |
| <b>Nutzungsbewilligung :</b>     | Ja                 |
| <b>Strominfrastruktur :</b>      | Ja                 |
| <b>Wasserinfrastruktur :</b>     | Ja                 |
| <b>Klärgrube :</b>               | Ja                 |

**Alter Preis :** 570.000 €

**Neuer Preis :** 445.000 €

In der Nähe von Grožnjan, in einer idyllischen Umgebung der istrischen Natur, wird ein schönes, geräumiges Haus mit einer Fläche von 230 m<sup>2</sup> und vier separaten Wohneinheiten sowie einem großen Grundstück von 774 m<sup>2</sup> zum Verkauf angeboten. Das Haus wurde im Jahr 2020 erbaut und ist ein Doppelhaus, das von Grund auf an der Stelle einer ehemaligen alten Immobilie sehr hochwertig und nach modernen Standards errichtet wurde, wobei der einheimische istrische Stil mit einer Fassade in Erdtönen, Holztischlerei und Steinmauern sowie Wegen rund um das Haus beibehalten wurde.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten: eine größere Wohnung von 60 m<sup>2</sup> mit überdachter Terrasse und eine kleinere von 32 m<sup>2</sup>, die in den Unterlagen als Sommerküche geführt wird, aber eingerichtet und ausgestattet ist, um als Wohnraum genutzt zu werden. Im Obergeschoss gibt es ebenfalls zwei Einheiten: eine größere Wohnung mit einem unteren Teil von 62 m<sup>2</sup> und einer Galerie von ca. 20 m<sup>2</sup> sowie eine kleinere Wohnung von 32 m<sup>2</sup> mit einer Galerie von ca. 14 m<sup>2</sup>. Beide haben Terrassen, und



**CONCEPT REAL ESTATE**  
**Lošinjska 7, 52440 Poreč**  
**e-mail: [info@concept-porec.com](mailto:info@concept-porec.com)**  
**web: [concept-porec.com](http://concept-porec.com)**  
**info: +385 99 408 1238**

die Galerien dienen als zusätzliche Schlafzimmer oder Arbeitsräume. Die kleinere Wohnung ist als Apartment kategorisiert und wird erfolgreich vermietet.

Alle Wohneinheiten verfügen über Klimaanlage, die auch zur Heizung genutzt werden. Die größere untere Wohnung hat zudem einen Holzofen, und alle Einheiten sind an den Schornstein angeschlossen, was die Installation zusätzlicher Öfen oder Kamine ermöglicht. Warmes Wasser wird durch Solarkollektoren auf dem Dach bereitgestellt.

Das Haus befindet sich am Rand der Bauzone, neben einem Fußgänger- und Radweg, der durch die Natur, Olivenhaine und Weinberge führt. Die Lage bietet völlige Ruhe und Privatsphäre und ist gleichzeitig hervorragend angebunden – das Meer ist nur 15 Fahrminuten entfernt, während die Grenze zu Slowenien weniger als eine halbe Stunde entfernt ist.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte.