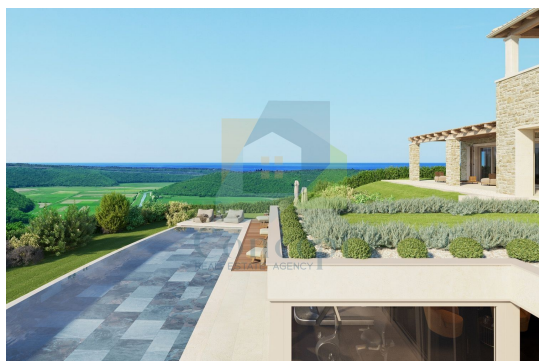




|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Code :</b>                       | 00297               |
| <b>Standort :</b>                   | Grožnjan            |
| <b>Gebäudeoberfläche :</b>          | 350 m <sup>2</sup>  |
| <b>Grundstücksfläche :</b>          | 1736 m <sup>2</sup> |
| <b>Entfernung vom Zentrum :</b>     | 5000 m              |
| <b>Entfernung vom Meer :</b>        | 15000 m             |
| <b>Ausrichtung :</b>                | Süd                 |
| <b>Anzahl der Stockwerke :</b>      | 3                   |
| <b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>    | 4                   |
| <b>Anzahl der Zimmer :</b>          | 6                   |
| <b>Anzahl der Badezimmer :</b>      | 4                   |
| <b>Anzahl der WCs :</b>             | 1                   |
| <b>Meerblick :</b>                  | Ja                  |
| <b>Parkplatz :</b>                  | Ja                  |
| <b>Privater Pool :</b>              | Ja                  |
| <b>Terrasse :</b>                   | Ja                  |
| <b>Klimaanlage :</b>                | Ja                  |
| <b>Wärmepumpe :</b>                 | Ja                  |
| <b>Fußbodenheizung :</b>            | Ja                  |
| <b>Baujahr :</b>                    | 2024                |
| <b>Zustand :</b>                    | Neubau              |
| <b>Eigentumsurkunde :</b>           | Ja                  |
| <b>Baugenehmigung :</b>             | Ja                  |
| <b>Strominfrastruktur :</b>         | Ja                  |
| <b>Wasserinfrastruktur :</b>        | Ja                  |
| <b>Kanalisation Infrastruktur :</b> | Ja                  |

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| <b>Preis</b> | <b>1.600.000 €</b> |
|--------------|--------------------|

Zu verkaufen ist eine luxuriöse Villa an einem bezaubernden Standort mit Panoramablick auf das Meer und die umliegende Landschaft, etwa 15 Autominuten vom Meer entfernt. Die Villa wird auf einem Grundstück von 1.736 m<sup>2</sup> errichtet, umgeben von Olivenhainen und Grünflächen. Die Fläche des Hauses wird etwa 350 m<sup>2</sup> betragen, verteilt auf drei Etagen – Keller, Erdgeschoss und erster Stock.

Im Erdgeschoss sind eine geräumige Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten, ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, ein Ankleidezimmer, eine Toilette, ein Hauswirtschaftsraum und ein zusätzlicher Raum mit großen Glaswänden, geeignet als Weinkeller, Fitnessraum oder für einen anderen Zweck, vorgesehen. Im Obergeschoss werden drei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer sowie zwei große Terrassen im Stil

des istrischen Baladura untergebracht sein. Das Haus wird mit vielen Glaswänden ausgestattet sein, die reichlich natürliches Licht und ein Gefühl der Offenheit zur Natur und Landschaft vermitteln.

Im Keller ist auch der Einbau eines Aufzugs geplant. Im Garten wird ein Pool mit Sonnenterrasse angelegt, wobei die Beheizung des Pools durch die Vorbereitung für die Installation der erforderlichen Geräte ermöglicht wird. Die Pooltechnik und die Wasserdeseinfektion sind über ein Elektrolysesystem geplant.

Die Heizung und Kühlung sind durch eine Wärmepumpe vorgesehen, mit Fußbodenheizung über Wasser und Klimaanlage zur zusätzlichen Temperaturregelung. Die Villa wird mit einem Satelliten- und IP-TV-System, kompletter dekorativer und Hauptaußenbeleuchtung, Aluminiumfenstern, einem automatischen elektrischen Tor mit Fernbedienung sowie einem Videoüberwachungs- und Kamerasystem, das über ein Smartphone gesteuert werden kann, ausgestattet sein.

Das Grundstück wird mit einer Betonmauer umgeben, an der eine Hecke (Photinia) gepflanzt, ein Rasen gesät und ein automatisches Bewässerungssystem mit Timer und Regensensoren installiert wird. Das Haus wird unmöbliert verkauft, es besteht jedoch die Möglichkeit, über die Ausstattung gegen Aufpreis zu verhandeln.

Der Verkäufer der Immobilie ist eine juristische Person, und die angegebene Preis umfasst keine Mehrwertsteuer.

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