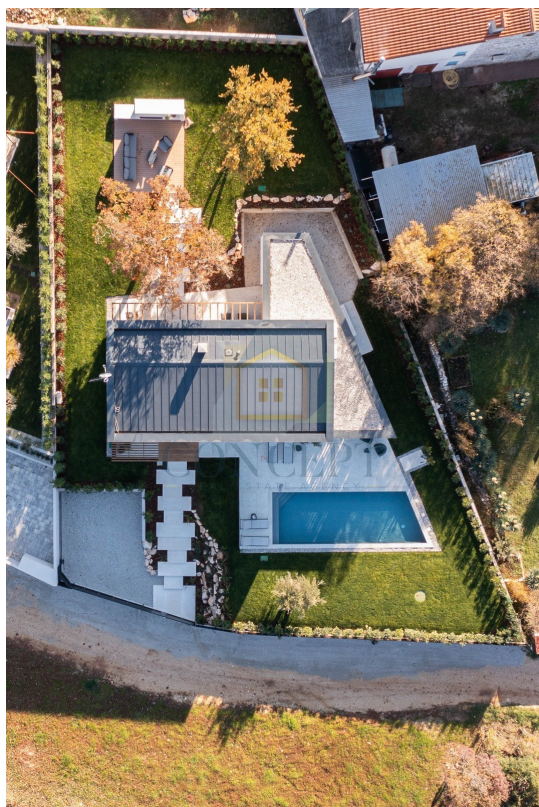




Code :	00630
Standort :	Poreč
Gebäudeoberfläche :	219.6 m2
Grundstücksfläche :	1009 m2
Entfernung vom Meer :	4000 m
Anzahl der Stockwerke :	1
Anzahl der Schlafzimmer :	3
Anzahl der Zimmer :	4
Anzahl der Badezimmer :	3
Anzahl der WCs :	1
Anzahl der Parkplätze :	2
Privater Pool :	Ja
Terrasse :	Ja
Klimaanlage :	Ja
Fußbodenheizung :	Ja
Baujahr :	2024
Energieklasse :	A+
Zustand :	Neubau
Eigentumsurkunde :	Ja
Baugenehmigung :	Ja
Nutzungsbewilligung :	Ja
Strominfrastruktur :	Ja
Wasserinfrastruktur :	Ja

Preis **1.300.000 €**

In der Umgebung von Poreč und Vrsar, unweit des Limskis Kanals, befindet sich diese moderne Villa in einem ruhigen istrischen Ort. Die Villa steht auf einem 1.009 m² großen Grundstück in einer angenehmen und gepflegten Nachbarschaft. Das Haus und der Pool sind zu einer Seite ausgerichtet, auf der keine zukünftige Bebauung vorgesehen ist, wodurch auch langfristig Privatsphäre gewährleistet ist.

Die Villa verfügt über eine Gesamtfläche von 220 m² und erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss.

Das Erdgeschoss besteht aus einem Eingangsbereich, Gäste-WC, Heizungsraum und Hauswirtschaftsraum sowie einem zusätzlichen Raum, der als Sauna, Fitnessraum, Büro oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann. Der Wohnbereich ist als großzügiger Open-Space-Bereich gestaltet und verbindet Wohnzimmer, Essbereich und Küche. Von hier gelangt man auf die überdachte Terrasse mit Esstisch und Grill. Dank der großen Glasflächen ist der Innenraum tagsüber lichtdurchflutet, wobei gleichzeitig ein hohes Maß an Privatsphäre

erhalten bleibt.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer. Die Schlafzimmer und Badezimmer sind vollständig ausgestattet und möbliert.

Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein zusätzlicher Loungebereich mit Kamin, der sich ideal zum geselligen Beisammensein und Entspannen während der Sommermonate eignet. Zum Außenbereich gehört außerdem ein 37,5 m² großer Swimmingpool mit Massagedüsen und Vorbereitung für eine Beheizung.

Die Villa wurde sorgfältig geplant und hochwertig ausgeführt, mit ausgewählten Materialien und Möbeln. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Wi-Fi-Steuerung, während Klimaanlage, die dezent in das Interieur integriert sind, für die Kühlung sorgen.

Die Immobilie wurde bisher weder vermietet noch genutzt, sodass die neuen Eigentümer die ersten Bewohner sein werden.

Die Villa ist eine ausgezeichnete Wahl für alle, die eine ruhige und private Immobilie in Meeresnähe mit hochwertig gestaltetem Innen- und Außenbereich suchen.