



Objekt ID :	ISV2508
Stadt :	Svetvinčenat
Wohnfläche :	294 m ²
Grundstücksfläche :	2000 m ²
Distanz zum Meer :	15000 m
Anzahl der Zimmer :	4
Baujahr :	n/a
Heizung :	Wärmepumpe
Energieeffizienz :	in Bearbeitung

Kaufpreis :	650.000 €
-------------	-----------

Makler-Courtage von 3% zzgl. den gesetzlichen Mwst ist bei Vertragsabschluss fällig.

EXKLUSIVE VILLA MIT POOL, SPORTANLAGEN UND MEERBLICK

EXKLUSIVE VILLA MIT POOL, SPORTANLAGEN UND MEERBLICK

In ruhiger und authentischer istrischer Umgebung, am Eingang des Dorfes, befindet sich diese moderne und hochwertig ausgestattete Villa, die eine perfekte Kombination aus Luxus, Privatsphäre und Funktionalität bietet. Die Immobilie liegt auf einem großzügigen Grundstück von 2.000 m², vollständig umgeben von einer neu errichteten traditionellen Trockenmauer (1,5-2 m hoch), die ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 294 m². Die Villa wurde nach hohen Standards der Energieeffizienz gebaut (Energieklasse A+). Eine 10 cm starke Graphit-Wärmedämmung sowie dreifach verglaste PVC-Fenster mit Low-E-Gasfüllung sorgen für hervorragende Wärme- und Schalldämmung sowie niedrige Betriebs- und Energiekosten. Eine Zentralheizung ist im gesamten Haus vorgesehen (erste Phase bereits umgesetzt).

Die Villa erstreckt sich über drei Etagen: Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss.

Im Untergeschoss befinden sich ein multifunktionaler Raum (ideal für Fitness oder Freizeitaktivitäten) sowie ein Technikraum (Heizraum).

Das Erdgeschoss ist als offener Wohnbereich konzipiert und umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit Küche und Essbereich (ca. 55 m²) mit direktem Zugang zu einer überdachten Terrasse (36 m²) mit Blick auf den Pool und den Außenkamin. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Schlafzimmer mit eigenem Bad, ein zusätzliches Gästebad sowie ein separater Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss befinden sich drei komfortable Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad und Klimaanlage. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkon (7 m²) mit Blick auf den Pool und teilweisem Meerblick.

Besonderer Wert wurde auf Sicherheit und technische Ausstattung gelegt – die Villa verfügt über eine Alarmanlage mit Anschluss an einen Sicherheitsdienst, Videoüberwachung, Rauchmelder in allen Räumen sowie Internet- und SAT/TV-Anschlüsse.

Der Außenbereich ist als private Wohlfühloase gestaltet. Im Zentrum befindet sich ein beheizter Swimmingpool (36 m²) mit großzügiger Sonnenterrasse (100 m²). Zusätzlich steht ein überdachter Grillbereich mit Esstisch zur Verfügung – ideal für gesellige Abende im Freien.

Weitere Highlights sind ein Kinderspielplatz, eine Minigolfanlage mit 6 Bahnen, ein Multifunktionssportplatz (Fußball, Basketball, Volleyball) sowie ein überdachter Whirlpool für 5+1 Personen. Der Garten ist mit einem Bewässerungssystem ausgestattet.

Zur Immobilie gehören überdachte Parkplätze für zwei Fahrzeuge sowie zusätzliche Stellplätze für weitere zwei Autos.

Diese Immobilie stellt eine hervorragende Gelegenheit dar – sowohl als luxuriöser Wohnsitz, exklusive Ferienvilla oder als Investition in die touristische Vermietung im Premiumsegment.

Eine seltene Kombination aus Komfort, Privatsphäre und gehobenem Lebensstil im Herzen Istriens.

MEDIA CONCEPT d.o.o.

Zvančiči 54 E, 51211 Matulji

Web: www.kroatien-exklusivimmobilien.com

Mail: info@media-concept.hr

Tel: +385 51 711 499 Mob: +385 91 22 31 194