



Objekt ID :	ISH2526
Stadt :	Žminj
Wohnfläche :	149 m2
Grundstücksfläche :	554 m2
Distanz zum Meer :	25000 m
Anzahl der Zimmer :	3
Baujahr :	2026
Heizung :	Wärmepumpe
Energieeffizienz :	in Bearbeitung

Kaufpreis :	550.000 €
-------------	-----------

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

Neuerbautes Familienhaus mit viel Charme und wunderschönem parkähnlichen Garten

NEUBAU 2026 IM HERZEN ISTRIENS – ELEGANTES ZWEIGESCHOSSIGES WOHNHAUS IN CERE BEI ŽMINJ

In der ruhigen und authentischen istrischen Ortschaft im Gemeindegebiet von Žminj, befindet sich dieses moderne Wohnhaus, das im Jahr 2026 fertiggestellt wurde. Die Immobilie verbindet auf harmonische Weise zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauausführung, eine durchdachte Raumaufteilung und einen hohen Wohnkomfort und ist damit ideal für all jene, die Ruhe, Privatsphäre und das authentische Ambiente Istriens schätzen.

Die Immobilie befindet sich unmittelbar an einer asphaltierten öffentlichen Verkehrsfläche, wodurch eine ganzjährig komfortable und unkomplizierte Zufahrt gewährleistet ist.

Besonders hervorzuheben ist der einwandfreie rechtliche und technische Status der Immobilie. Das Wohngebäude ist ordnungsgemäß im Grundbuch eingetragen und im Kataster erfasst. Für das Gebäude wurde eine Benutzungsgenehmigung erteilt; darüber hinaus liegt ein Energieausweis vor.

Moderne Bauweise und Energieeffizienz

Das Gebäude wurde nach modernen bautechnischen Standards errichtet. Die tragende Konstruktion besteht aus tragenden Ziegelwänden mit Stützen über den Öffnungen, einer Stahlbetondecke zwischen den Geschossen sowie einer Stahlbetondachkonstruktion mit Ziegeldeckung.

Die Fassaden sind wärmedämmend, verputzt und abschließend gestrichen, wodurch ein hoher Wärmeschutz, ein angenehmes Raumklima und eine langfristige Werterhaltung gewährleistet werden.

Die Beheizung und Kühlung der Räume erfolgt über eine Wärmepumpe und bietet damit eine moderne und energieeffiziente Lösung für ganzjährigen Wohnkomfort.

Die Außenfenster und -türen bestehen aus PVC-Profilen mit Isolierverglasung. Die Innenwände sind verputzt und gestrichen, teilweise mit hochwertigen keramischen Fliesen versehen. Bei den Bodenbelägen wurde eine harmonische Kombination aus Holz und Keramik gewählt, die

Wärme und zeitgemäßes Design miteinander verbindet.
Durchdachtes zweigeschossiges Wohnkonzept
Die Immobilie umfasst eine Wohneinheit – eine großzügige
Maisonettewohnung über zwei Etagen, die durch eine interne Treppe
miteinander verbunden sind. Die Raumaufteilung trennt die Wohn- und
Privatbereiche klar voneinander und ermöglicht gleichzeitig eine
harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereichen.
Erdgeschoss – großzügiger Wohnbereich und Schlafzimmer
Das Erdgeschoss wurde als elegante und funktionale Wohnebene konzipiert.
Den Mittelpunkt bilden Wohnzimmer, Essbereich und Küche, die zu einer
harmonischen Einheit verbunden sind und einen idealen Rahmen für den
Alltag, das Familienleben und gesellige Stunden mit Gästen schaffen.
Vom Wohnbereich besteht ein direkter Zugang zu den Terrassen, wodurch
der Innenbereich auf natürliche Weise in den Außenbereich übergeht. Die
Terrassen bieten den perfekten Platz für einen morgendlichen Kaffee,
entspannte Stunden oder gesellige Abende in der ruhigen istrischen
Umgebung.
Auf dieser Etage befindet sich außerdem ein Schlafzimmer mit eigenem
Badezimmer, was ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und sich ideal für
Familienmitglieder oder Gäste eignet.
Ein zusätzliches Gäste-WC rundet die Funktionalität dieser Wohnebene ab.
Obergeschoss – privater Rückzugsbereich mit zwei Schlafzimmern
Das Obergeschoss ist ganz dem Wohnen, Entspannen und der Privatsphäre
gewidmet. Hier befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, von denen
jedes über ein eigenes Badezimmer verfügt. Dadurch genießen Bewohner
und Gäste ein besonders hohes Maß an Komfort und Privatsphäre.
Ergänzt wird die Etage durch einen separaten Ankleidebereich, der
praktischen Stauraum für Kleidung und persönliche Gegenstände bietet.
Eine weitere Terrasse bereichert das Obergeschoss und schafft einen
privaten Außenbereich zum Entspannen und Genießen der ruhigen
Atmosphäre im Herzen Istriens.
Eine Immobilie mit vielseitigem Potenzial
Das gesamte Wohnkonzept überzeugt durch eine äußerst funktionale
Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern und drei zugehörigen Badezimmern,
einem zusätzlichen Gäste-WC, Wohnbereich, Essbereich, Küche,
Ankleidebereich sowie Terrassen auf beiden Etagen.
Dank der Fertigstellung im Jahr 2026, der modernen Bauweise, der
Wärmepumpe, der hochwertigen Wärmedämmung und der vollständig
geregelten Dokumentation bietet die Immobilie einen hohen Wohnkomfort
ohne zusätzlichen Renovierungs- oder Sanierungsbedarf.
Die Lage bei Žminj ist besonders attraktiv für all jene, die den ruhigen und
authentischen Lebensstil Istriens genießen möchten und gleichzeitig eine
hervorragende Verbindung zu den bekanntesten Städten Istriens, zur
Adriaküste und zu zahlreichen touristischen Destinationen wünschen.
Diese moderne Neubauimmobilie eignet sich gleichermaßen als
repräsentatives Familienhaus, hochwertiger Zweitwohnsitz oder attraktive
Investition für die touristische Vermietung. Neubau, hochwertige
Bauausführung, Energieeffizienz, ein durchdachtes Wohnkonzept und das
authentische Ambiente Istriens – eine Immobilie, die modernen Komfort und
mediterrane Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet.

MEDIA CONCEPT d.o.o.

Zvančići 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