

# Villa

Lovran, Kvarner



<b>Ref</b>	RE-U-31682
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Kvarner > Opatija
<b>Ort</b>	Lovran
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	230 qm
<b>Grundstück</b>	930 qm
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Preis</b>	€ 1 475 000

Neue Villa in Lovran im Bau!

Villa von 230 m<sup>2</sup> mit Panoramablick auf das Meer und einem Swimmingpool + angelegtem Garten von 930 m<sup>2</sup>!!!

Beschreibung der Villa:

Wohnfläche: ca. 230 qm (2.475 qm)

Grundstücksgröße: 933 m<sup>2</sup> / 10.040 m<sup>2</sup>

3 Schlafzimmer, 3,5 Badezimmer

Offene Küche / Esszimmer

Wohnzimmer mit Kamin und Panoramafenstern

Familienzimmer mit großem Balkon

Grill mit überdachtem Essbereich

Beheiztes Schwimmbaden

Carport für 3 Autos

Bezugsfertig: Sommer-Herbst 2024.

Der Zugang zur Villa erfolgt über eine private Zufahrt. Unterhalb der Villa, die an einem Hang liegt, befindet sich ein Wald, der viel Ruhe und Privatsphäre bietet.

Der großzügige Garten und die flexible Raumaufteilung bieten ausreichend Platz für die ganze Familie, Home-Office, Gäste und Hobbys.

Die Villa eignet sich auch als Ferienvermietungsobjekt als Kapitalanlage.

Vom Wohnzimmer im Erdgeschoss hat man einen Blick auf den Swimmingpool und das Meer. Zwischen dem Wohnzimmer und der geräumigen offenen Küche mit Essbereich befindet sich ein offener Kamin, der von beiden Seiten sichtbar ist.

Ebenfalls im Erdgeschoss gibt es ein Gästebad, das als Waschküche dient, sowie einen Raum, der als Sauna oder Weinkeller genutzt werden kann (keine Fenster).

Sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Badezimmer im Erdgeschoss haben Sie einen wunderschönen Blick auf das Meer.

Im ersten Stock gibt es eine Garage mit Lastenaufzug zur Küche und zum Haupteingang, der in ein großes Familienzimmer mit Panoramablick und Satteldach führt. Es ist als Mehrzweck-Familienraum konzipiert und kann als Home-Office, Fitnessraum, Spielzimmer usw. genutzt werden. Oder einfach, um die herrliche Vogelperspektive zu genießen.

Wer noch höher hinaus will, gelangt über die Außentreppe neben der Garage auf die Dachterrasse. Von hier aus lassen sich spektakuläre Sonnenaufgänge bewundern oder Sternschnuppen zählen.

Aber gehen wir zurück nach Hause. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, jeweils mit Bad. Eines davon hat einen uneingeschränkten Meerblick und einen Balkon. Das zweite Zimmer hat einen separaten Eingang und eine Terrasse mit Blick auf den Garten. Die Küchenzeile kann sowohl von dieser Wohnung als auch vom Familienzimmer aus genutzt werden.

Hinter dem Haus ist ausreichend Platz für weitere Autos, Fahrräder oder auch ein kleines Boot.

Vor dem Haus befinden sich ein beheizter Swimmingpool, eine großzügige Terrasse, ein großer Garten, sowie ein Grillplatz mit überdachtem Sitzplatz.

Die Villa wird voraussichtlich im Frühjahr 2024 beziehbar sein.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, Bodenbeläge und Wandfarben auszuwählen.

Die Villa liegt an der Riviera von Opatija zwischen den malerischen Fischerorten Ika und Lovran. Die Villa ist 800 Meter vom Meer entfernt. Ika und Lovran sind mit dem Auto etwa 1,6 km oder zu Fuß 1,1 km vom Gartentor entfernt. Die Entfernung zur ACI Marina Ičići beträgt 3,2 km.

In Lovran gibt es einen großen Supermarkt und mehrere kleinere Geschäfte und Märkte mit frischem Gemüse, Fleisch und Fisch. Lovran bietet eine große Auswahl an Restaurants. Entlang des Küstenweges gibt es kleine Cafés am Strand und verschiedene Buchten, die zum Baden einladen.

Das Luxushotel Ikador befindet sich in Ika und begrüßt täglich Gäste in seinem exklusiven Spa-Center.

Das Klima ist das ganze Jahr über sehr angenehm. Die Riviera von Opatija ist seit der Zeit Österreich-Ungarns als Kurort geschätzt.

#### LOVRAN:

Lovran ist eine Stadt mit einer langen und reichen Vergangenheit und einer hundertjährigen Tourismustradition. Sie wurde nach dem Lorbeer (*Laurus nobilis*) benannt, der in den immergrünen Wäldern der Stadt und ihrer Umgebung reichlich wächst.

Lovran liegt an der Ostküste Istriens in der Kvarner-Bucht. Es befindet sich am Fuße des grünsten und am stärksten bewachsenen Berges an der Adria - Učka.

Es ist 19 km von unserem größten Hafen Rijeka, 14 km vom Bahnhof in Matulji und 80 km vom Flughafen in Pula entfernt. Es ist im Norden und Westen von hohen Bergen (Učka 1396 m, Snježnik 1605 m, Risnjak 1528 m) und auf der Meeresseite von Inseln (Krk, Cres) umgeben und seine Lage ist außergewöhnlich windgeschützt. In den Wintermonaten ist der häufigste Wind die Bora, die aus dem Norden weht und klares und kaltes Wetter bringt. Jugo bringt Regen und hohe Luftfeuchtigkeit, und in den Sommermonaten bringt der Mistral Frische vom offenen Meer und mildert Hitze und Feuchtigkeit.

Lovran hat seinen historischen Kern des mittelalterlichen Stadtkonzepts bewahrt. Die Altstadt war von einer Verteidigungsmauer und Bastionen umgeben, auf deren Fundamenten und Mauern im Laufe der Zeit Häuser errichtet wurden.

Die Innenhöfe der Altstadt sind der Charme und die Besonderheit der mediterranen Stadtarchitektur. Hinter dem Steinportal sind die Fassaden der Nachbarhäuser zu sehen, die mit Treppen, Veranden und Skodas geschmückt sind, und in der Mitte des Hofes erhebt sich die Steinmündung der Zisterne.

Im 21. Jahrhundert verfügt Lovran über ein reiches historisches Erbe, eine jahrhundertealte Tourismustradition, eine erhaltene Natur und eine ausgebaute Infrastruktur, was alles eine Wiederbelebung des Tourismus mit nachhaltiger Entwicklung und Einhaltung aller ökologischen Standards ermöglicht.

Das gute Klima, die üppige mediterrane Vegetation und die günstige geografische Lage ermöglichten an der Wende des 19. und 20. Jahrhunderts eine starke Entwicklung des Tourismus. Seitdem ist Lovran neben Opatija der wichtigste Ort an der berühmten Riviera. Mehrere damals gebaute Villen gehören zum Weltkulturerbe.

Das Klima ist mediterran mit kontinentalen Elementen. Durchschnittliche Wintertemperatur.

Die zusätzlichen Kosten, die der Käufer von Immobilien in Kroatien insgesamt trägt, liegen bei ca. 7% der Immobilienkosten. Das schließt ein: Grunderwerbsteuer (3% des Immobilienwerts), Agenturprovision (3% + MwSt. auf Provision), Anwaltpauschale (ca 1%), Notargebühr, Gerichtsgebühr und amtlich beglaubigte Übersetzungskosten. Maklervertrag mit 3% Provision (+ MwSt) wird vor dem Besuch von Immobilien unterzeichnet.

# Villa

## Lovran, Kvarner



Preis pro m<sup>2</sup>:  
6413 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
5765 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
4286 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4347 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3857 €

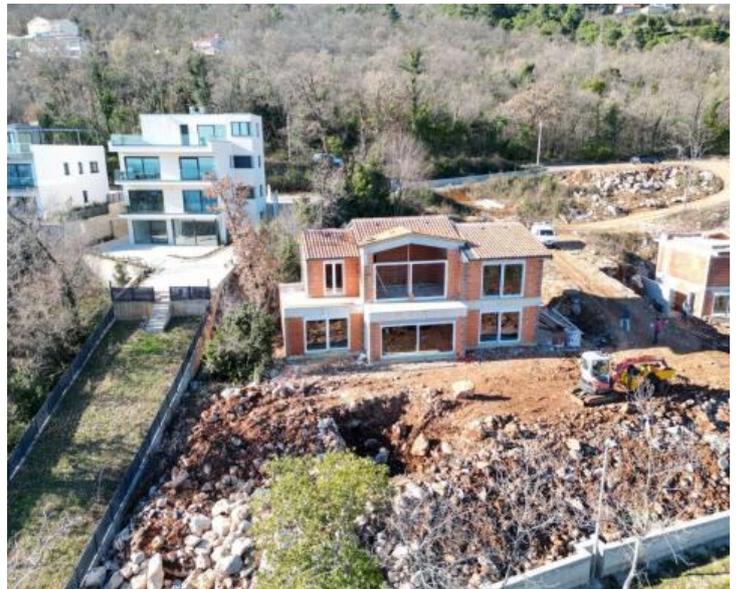
# Villa

Lovran, Kvarner



# Villa

Lovran, Kvarner



# Villa

Lovran, Kvarner





# Villa

Lovran, Kvarner



# Villa

Lovran, Kvarner

