

# Villa

## Fažana, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-31807-AB
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Istrien > Pula
<b>Ort</b>	Fažana
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Ja
<b>Distanz zum Meer</b>	300 m
<b>Wohnfläche</b>	570 qm
<b>Grundstück</b>	525 qm
<b>Schlafzimmer</b>	9
<b>Badezimmer</b>	6
<b>Preis</b>	€ 2 550 000

Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
info@adrionika.com  
www.adrionika.com

Zwei luxuriöse Familienvillen nur 300 Meter von den gepflegten Stränden und dem Zentrum des unübersehbaren Fažana entfernt.

Ideale Gelegenheit für zwei Freunde oder zwei Brüder oder einfach eine Großfamilie!

Wir sind stolz, Ihnen zwei äußerst luxuriöse Villen in Fažana mit einem einzigartigen Panoramablick auf das Meer und die Brijuni-Inseln präsentieren zu können.

Abgesehen davon, dass sie nur 300 m von natürlichen Stränden mit kristallklarem Meer entfernt sind, bieten die Villen ihren zukünftigen Besitzern ein hohes Maß an Luxus und einen angenehmen Aufenthalt, und das alles gerade wegen der sorgfältig gewählten Lage, die alle für das tägliche Leben notwendigen Annehmlichkeiten leicht zugänglich macht.

Hochwertige Arbeiten sowie die luxuriöse Innenausstattung der Villen bieten ihren Besitzern ein hohes Maß an Komfort und ein Gefühl der Einzigartigkeit, während entspannende Gärten mit Terrassen, Sonnenbereichen und Pools mit beheiztem Wasser im Außenbereich der Villen den gleichen Grad an Luxus gewährleisten.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und beenden Sie Ihre Suche nach Ihrer Traumimmobilie vielleicht gleich hier.

#### OBJEKTBESCHREIBUNG:

Wie bereits erwähnt handelt es sich hierbei um zwei luxuriöse Familienvillen.

#### \* VILLA 1\*

Es wurde 2020 erbaut und ist luxuriös und designorientiert in angenehmen und dezenten Farben eingerichtet. Es umfasst 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt drei Etagen. Jede Ecke der Villa wurde maximal genutzt, wobei der Fokus auf dem gewünschten hohen Maß an Luxus und Komfort lag, und jeder Raum erfüllt seine beabsichtigte Rolle, während der Raum innerhalb der Villa einfach kommuniziert.

Am Eingang im Erdgeschoss der Villa befindet sich ein Vorraum mit Garderobe, der uns anmutig willkommen heißt, und dann führt uns die Eingangshalle in den sorgfältig eingerichteten offenen Bereich des Erdgeschosses. In diesem Teil der Villa können Sie Ihren Aufenthalt in einem gemütlichen Wohnzimmer verbringen, von dem aus Sie dank größerer Glasschiebewände direkt mit dem Garten und der Sommerterrasse verbunden sind. Im selben Bereich gibt es auch eine hochwertig ausgestattete Küche mit allen Geräten, die Ihnen bei der Zubereitung Ihrer wertvollsten Köstlichkeiten dienen, sowie ein geräumiges Esszimmer mit ausreichend Platz für die ganze Familie und Freunde.

Wir müssen darauf hinweisen, dass der gesamte Wohnbereich der Villa mit natürlichem Licht angereichert ist und dabei die geräumigen Glasschiebewände eine große Rolle spielen. Durch dieselben Wände hat man einen Blick auf den angelegten Garten im modernen mediterranen Stil sowie auf den Swimmingpool.

Im Erdgeschoss der Villa befindet sich ein zusätzlicher Raum, der derzeit als Kinderspielzimmer genutzt wird. Auf der gleichen Etage befinden sich außerdem ein Gästebad, ein kleinerer Raum, der als Abstellraum dient, und eine Waschküche.

Über die mit hochwertiger Keramik ausgekleidete Innentreppe gelangt man in den ersten Stock der Villa, wo sich drei elegante Schlafzimmer befinden, von denen eines Zugang zu einer eigenen Terrasse mit herrlichem Blick auf den Rest des Dorfes und das Meer hat. Die beiden anderen Schlafzimmer sind im französischen Balkonstil eingerichtet. Auf derselben Etage der Villa befinden sich ein Badezimmer und ein Abstellraum.

Über dieselbe Treppe gelangt man in den zweiten Stock, wo sich ein unabhängiges Hauptschlafzimmer mit einem schönen offenen Badezimmer mit Designerbadewanne und Dusche befindet. Darüber hinaus verfügt dieses Hauptschlafzimmer über eine private, komfortable Terrasse, die zum Genießen und Ausruhen bei einem

Glas Ihres Lieblingsweins mit Blick auf einzigartige Sonnenuntergänge in Richtung Meer und die Brijuni-Inseln einlädt. Damit Sie nicht nach unten gehen müssen, um Ihre Gläser nachzufüllen oder eine neue Flasche Wein zu holen, ist dieses Zimmer mit einer privaten Minibar ausgestattet. Auf dieser Etage befinden sich außerdem eine separate zusätzliche Toilette, ein Kleiderschrank und eine Arbeitsecke.

Der 150 m<sup>2</sup> große Garten der Villa und die Außenterrasse mit Esstisch und ausgestatteter Sommerküche mit Steinkamin/Grill sind ideal, um Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen und zu unterhalten. Die bereits erwähnte Terrasse führt weiter zum Sonnenbereich mit Whirlpool für sechs Personen und zum Swimmingpool mit beheiztem Wasser von 11 x 4 m, der auch über eine Umgebungsbeleuchtung für eine besondere Atmosphäre während der Nachtstunden und einen Massagewasserfall verfügt.

#### INFORMATIONEN ZUR VILLA 1:

- \* Alle Böden sind mit hochwertiger Keramik bedeckt,
- \* Für einen besseren Aufenthalt in der Villa wurde eine Dreikammer-Außenschreinerei eingebaut,
- \* Elektrische Jalousien an allen Fenstern und Türen,
- \* In jedem Zimmer gibt es Klimaanlage zum Heizen und Kühlen. An Wintertagen können Sie den Raum über eine Fußbodenheizung auf allen Etagen heizen.
- \* Viessmann Aquahome 30 - Gerät zur Reinigung von Stadtwasser,
- \* Auf dem Dach der Villa befindet sich eine Vorbereitung für die Solaranlage.

Weiter geht es mit der Tour.

#### INFORMATIONEN ZUR VILLA 2:

- \* Die Böden sind in allen Räumen mit hochwertigen Keramikfliesen ausgelegt, mit Ausnahme der Schlafzimmer, die über hochwertiges klassisches Parkett verfügen.
- \* Externe ALU-Tischlereiarbeiten wurden installiert,
- \* In jedem Zimmer befinden sich Klimaanlage zum Heizen und Kühlen der Räume, während die Heizung zusätzlich mit elektrischen Heizkörpern erfolgt.
- \* Diese Villa verfügt über installierte Sonnenkollektoren, die Energie für die Warmwasserbereitung liefern.
- \* Viessmann Aquahome 30 - Gerät zur Reinigung von Stadtwasser.
- \* Zusätzlichen Raum der Villa bilden der Keller und der Heizraum. Im Keller befindet sich eine hochmoderne Installation mit einer Wärmepumpe, zwei Warmwasserbereitern mit einer Kapazität von 300 l für jede Villa, einer Solaranlage für Warmwasser und einem Viessmann-Filter zur Reinigung von Trinkwasser von Kalk.

#### Weitere Details:

- \* Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen, dessen Wasser zur Bewässerung, zum Befüllen des Swimmingpools und zur Pflege der Terrassen genutzt wird.
- \* Die Villen sind stolze Inhaber des Energiezertifikats A+.
- \* Sie zeichnen sich durch hochwertige Materialien in Bau und Dekoration sowie Möblierung aus.
- \* Die Sicherheit wird durch eine Video- und Alarmanlage des gesamten Anwesens gewährleistet.
- \* Das gesamte Anwesen, in den Villen und in den Gärten, ist mit einem ausgezeichneten WLAN-Signal abgedeckt, da an mehreren Stellen Verstärker installiert wurden.
- \* Parkplätze stehen vor der Villa auf einer verkehrssarmen Straße zur Verfügung.
- \* Die Innenhöfe sind so positioniert, dass sie vor neugierigen Blicken gut verborgen sind, was absolute Privatsphäre und Ruhe gewährleistet, die Sie mit Ihren Familien und Freunden genießen können.

# Villa

## Fažana, Istrien



\* Die Eigentumsverhältnisse beider Villen sind in Ordnung und es liegen alle erforderlichen Unterlagen vor. Unabhängig davon, ob Sie den perfekten Ort für Ihre persönlichen Bedürfnisse suchen, an dem Sie sich ausruhen und in jeder Hinsicht genießen möchten, oder ob Sie noch auf der Suche nach einer besonderen Investitionsmöglichkeit sind, um sich im Tourismus zu engagieren und das investierte Kapital schnellstmöglich zurückzuerhalten, bei uns sind Sie richtig.

Wenn Sie weitere Fragen haben, Informationen benötigen oder einen Termin zur Besichtigung der Villen und ihrer Standorte vereinbaren möchten, können Sie sich jederzeit vertrauensvoll an uns wenden.

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.

Preis pro m<sup>2</sup>:  
4474 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3587 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3542 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4348 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3853 €

# Villa

Fažana, Istrien



# Villa

Fažana, Istrien



# Villa

Fažana, Istrien



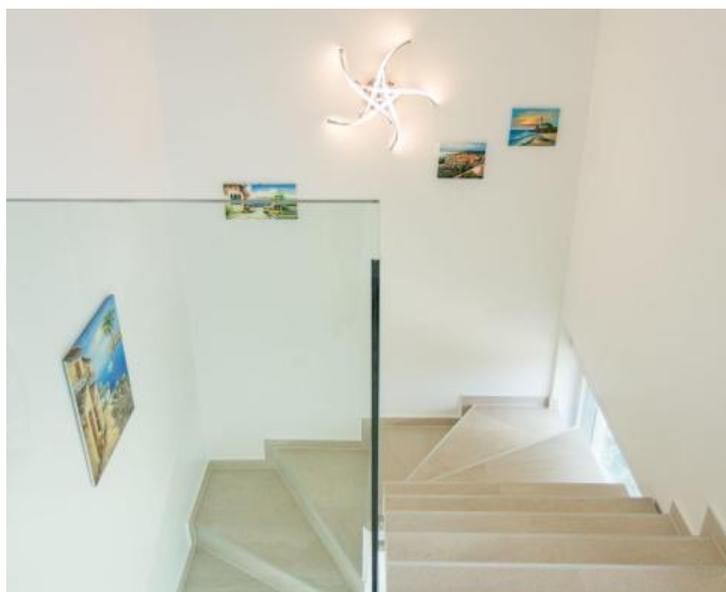
# Villa

Fažana, Istrien



# Villa

Fažana, Istrien



# Villa

Fažana, Istrien



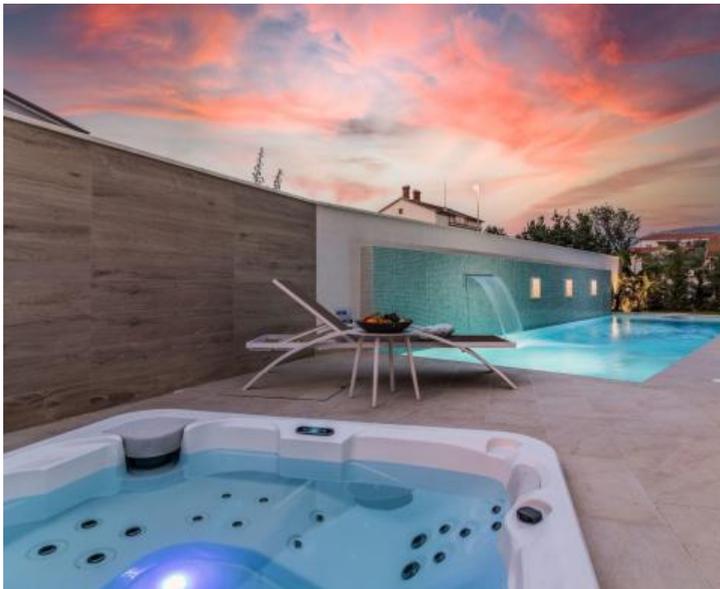
# Villa

Fažana, Istrien



# Villa

Fažana, Istrien



# Villa

Fažana, Istrien



# Villa

Fažana, Istrien



# Villa

Fažana, Istrien



# Villa

Fažana, Istrien



# Villa

Fažana, Istrien

