

# Grundstück

## Marčana, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-29291
<b>Kategorie</b>	Grundstück
<b>Region</b>	Istrien › Pula
<b>Ort</b>	Marčana
<b>Erste Reihe</b>	Ja
<b>Meersblick</b>	Ja
<b>Distanz zum Meer</b>	5 m
<b>Grundstück</b>	106795 qm
<b>Preis</b>	Preis auf Anfrage

### **Großartiges Gelände für einen Touristenkomplex als Investition, Lage am Wasser!**

Marčana ist eine Gemeinde im südöstlichen Teil der Halbinsel Istrien, etwa 12 km nordöstlich von Pula, der größten Stadt Istriens. Marčana ist als Reiseziel für Meer, Entspannung, Wein und Olivenöl bekannt und ein kulturell reiches Gebiet mit kristallklarem Wasser und einer fast surrealen Landschaft aus üppigen Buchten und grünen Halbinseln. Es verfügt über eine 36 Kilometer lange Küste, die am wenigsten urbanisiert ist in Istrien. Marčana und seine fruchtbaren grünen Felder, sanften Hügel, die zu versteckten felsigen Buchten abfallen, und unscheinbaren Dörfer sind ein unentdeckter Schatz an der Ostküste Istriens.

In einer unberührten Ecke unberührter Natur in der Gemeinde Marčana mit beeindruckender Aussicht steht ein touristischer Investitionskomplex direkt am Meer zum Verkauf. Das Grundstück bietet einen Blick auf die Kvarner-Bucht und ist überwiegend terrassiert, von Norden nach Süden geneigt und überwiegend mit für die Gegend typischer niedriger, mittlerer und hoher wilder Vegetation bedeckt.

Laut Raumplanungsdokumentation liegt das Grundstück in einem ausgewiesenen Baugebiet für gewerbliche Zwecke - insbesondere Gastgewerbe und Tourismus - innerhalb der Küstenzone. Das Gebiet wird durch einen Stadtentwicklungsplan geregelt.

Die Fläche des bebauten Grundstücks beträgt 70.234 m<sup>2</sup>, davon insgesamt 77.400 m<sup>2</sup> einschließlich Zufahrtsstraßen und Außenparkplätzen. Von der Gesamtfläche sind 51.304 m<sup>2</sup> für Gastgewerbe- und Tourismuszwecke für ein Hotel (T1) vorgesehen, während die restlichen 13.282 m<sup>2</sup> für ein Touristenresort (T2) vorgesehen sind.

Der Gastgewerbe- und Tourismuszweck in diesem Plan umfasst Dienstleistungen im Tourismus wie Unterkunft, Verpflegung, Erholung und Unterhaltung. Das Entwicklungsgebiet soll bis zu 490 Betten beherbergen: Das Hotel (T1) kann bis zu 440 Betten beherbergen und das Touristenresort (T2) bis zu 50 Betten, die alle gemäß den Vorschriften, Kategorisierungen und spezifischen Standards für Gastgewerbeeinrichtungen gebaut und verwaltet werden.

Das Hotel (T1) mit einer maximalen Kapazität von 440 Betten ist als einheitliche räumlich-funktionale Einheit unter einheitlicher Leitung geplant und umfasst ein Hotelgebäude mit bis zu 4 oberirdischen Stockwerken, insgesamt 6 Stockwerke und einer maximalen Höhe von 18 Metern. Das Touristenresort (T2) mit einer maximalen Kapazität von 50 Betten wird ebenfalls eine einheitliche Einheit unter einheitlicher Leitung sein und aus mehreren eigenständigen Gebäuden mit Wohneinheiten, Rezeption und anderen Gaststätten- und Nebeneinrichtungen bestehen. Die Villen sind als eigenständige Gebäude mit bis zu 4 Stockwerken, davon 3 oberirdisch, und einer maximalen Höhe von 10,5 Metern konzipiert.

Dieses einzigartige Anwesen verfügt über alle für die Entwicklung touristischer Einrichtungen erforderlichen Elemente und stellt eine außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit dar.

Der Preis liegt bei über 20 Millionen Euro.

# Grundstück

## Marčana, Istrien



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), Anwaltspauschale (ca 1%), Notargebühr, Gerichtsgebühr und amtlich beglaubigte Übersetzungskosten. Maklervertrag mit 3% Provision (+ MwSt) wird vor dem Besuch von Immobilien unterzeichnet.

# Grundstück

## Marčana, Istrien



Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
564 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
296 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
354 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
250 €

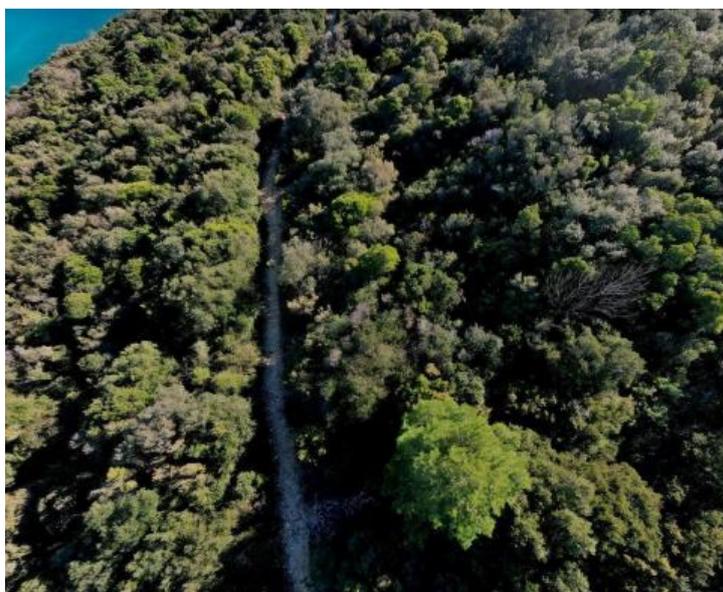
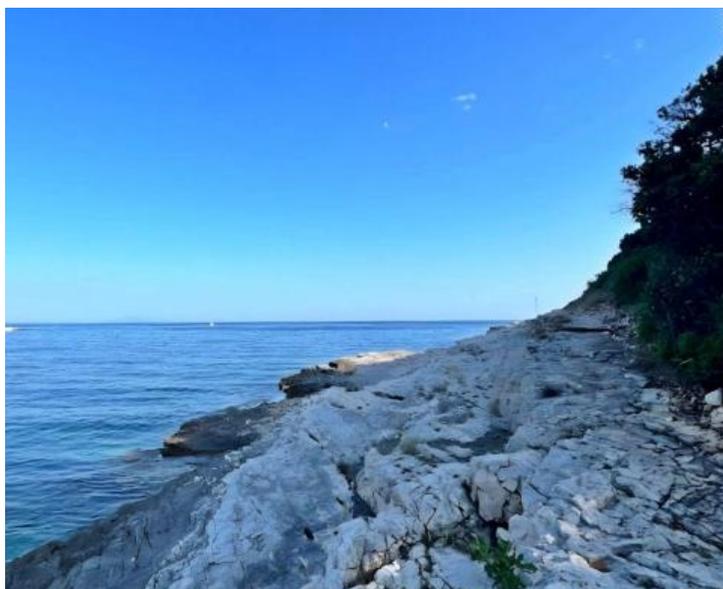
# Grundstück

## Marčana, Istrien



# Grundstück

## Marčana, Istrien



# Grundstück

## Marčana, Istrien



# Grundstück

## Marčana, Istrien



# Grundstück

## Marčana, Istrien

