

Villa

Višnjan, Istrien



Ref	RE-U-32568
Kategorie	Villa
Region	Istrien > Porec
Ort	Višnjan
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Ja
Distanz zum Meer	12000 m
Wohnfläche	265 qm
Grundstück	826 qm
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Preis	€ 860 000

Eine steinerne Schönheit mit Panoramablick auf das Meer in Visnjan, 12 km vom Meer entfernt!
Die Gesamtfläche beträgt 265 m². Die Grundstücksfläche beträgt 826 m².

Wir sind stolz, Ihnen diese exquisite und einzigartige Steinvilla präsentieren zu können. Sie befindet sich in einer kleinen Siedlung mit nur wenigen Häusern, nur 3 Autominuten vom Zentrum von Višnjan entfernt. Diese Villa mit ihrem unverwechselbaren Charakter hinterlässt bei jedem Besucher vom ersten Moment an einen bleibenden Eindruck. Sie wurde ausschließlich als privates Familienhaus genutzt, nie vermietet und ist auf die Bedürfnisse einer modernen Familie zugeschnitten.

Nutzen Sie mit uns diese seltene Gelegenheit, eine Immobilie zu besitzen, die Tradition nahtlos mit modernem Komfort verbindet.

Beschreibung der Villa:

Die Villa bietet insgesamt 265 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen: dem Erdgeschoss und dem ersten Stock.

- **Erdgeschoss:** Beim Betreten werden Sie von einem anmutigen Foyer begrüßt, das als zentraler Knotenpunkt dient und das Erdgeschoss mit der oberen Etage verbindet. Wenn Sie durch das Foyer gehen, betreten Sie den geräumigen „offenen“ Wohnbereich ohne Trennwände. Dieser Bereich ist perfekt, um Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen. Er verfügt über zwei herausragende Elemente: einen hochwertigen Holzkamin und eine Glaswand, die den Raum mit natürlichem Licht durchflutet und gleichzeitig einen ungestörten Blick auf den wunderschön angelegten Garten, die Weinberge und das Meer bietet.

An das Wohnzimmer grenzt der zentrale Essbereich, der groß genug ist, um Familie und Freunde unterzubringen, sowie eine luxuriös ausgestattete Küche mit eigener Speisekammer.

Vom Erdgeschoss aus haben Sie Zugang zu einer großen überdachten Sommerterrasse mit einem geräumigen Esstisch, einem Entspannungsbereich und einem perfekten Platz zum Lesen Ihres Lieblingsbuchs, während Sie gleichzeitig die unvergleichliche Aussicht auf das Meer und die umliegende grüne Landschaft genießen.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem das Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad und direktem Zugang zur Terrasse. Darüber hinaus gibt es ein Gästebad, eine Waschküche und einen Technikraum.

- **Erster Stock:** Eine charmante Innentreppe führt in die obere Etage, wo Sie ein kleineres Schlafzimmer finden, das derzeit als Büro genutzt wird, ein geräumiges Badezimmer und ein größeres Schlafzimmer

mit eigener überdachter Terrasse. Diese Terrasse ist der perfekte Ort, um ein Glas Ihres Lieblingsweins zu genießen, während Sie den Sonnenuntergang beobachten, mit einer Aussicht, die wirklich atemberaubend ist.

Grundstück:

Die Villa befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 826 m². Der Zugang erfolgt über eine asphaltierte Straße durch ein elektrisches Schiebetor. Das Anwesen verfügt über Parkplätze für 3 bis 4 Autos, davon einer überdacht.

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt und abgeschieden und verfügt nicht nur über schöne Steindetails, sondern auch über einen sorgfältig gepflegten Garten mit verschiedenen mediterranen Pflanzen.

Auf der Rückseite des Anwesens, wo sich die überdachte Terrasse befindet, gibt es reichlich Platz für den Bau eines Pools nach den Bedürfnissen und Wünschen der zukünftigen Eigentümer. Derzeit gibt es einen privaten Teich mit einer Holzbrücke, der der Villa einen warmen und einzigartigen Charme verleiht. Es gibt auch eine voll ausgestattete Sommerküche, in der Sie Ihre Lieblingsgerichte zubereiten können.

Weitere Informationen:

Diese Villa ist eine einzigartige Immobilie auf dem Markt und wir sind zuversichtlich, dass die neuen Eigentümer diese Gelegenheit erkennen und sich ihren Traum vom perfekten Zuhause erfüllen werden.

- Die Villa wird möbliert verkauft, exklusive persönlicher Gegenstände.
- Im Erdgeschoss ist in allen Räumen eine Fußbodenheizung verlegt.
- Alle Räume sind mit Klimaanlage ausgestattet und die Villa verfügt über eine zentrale Gasheizung.
- Das Wohnzimmer sowie alle Schlafzimmer sind mit Parkettböden ausgestattet, in allen übrigen Bereichen wurden hochwertige Keramikfliesen verwendet.
- An der Seite der Villa befindet sich ein kleineres Nebengebäude, das als Lager für alle zur Gartenpflege notwendigen Geräte genutzt wird.
- Die Villa verfügt über eindeutige Eigentumsverhältnisse (1/1), ist frei von finanziellen Belastungen und alle erforderlichen Unterlagen sind vorhanden.

Für weitere Fragen, Informationen zur Villa oder um eine Besichtigung der Villa und ihrer Lage zu vereinbaren, können Sie sich jederzeit 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.

Villa

Višnjan, Istrien



Preis pro m²:
3245 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in der Region:
3917 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
der Region:
3895 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in Kroatien:
4354 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
Kroatien:
3869 €

Villa

Višnjan, Istrien



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

Villa

Višnjan, Istrien



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

Villa

Višnjan, Istrien



Villa

Višnjan, Istrien



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

Villa

Višnjan, Istrien



Villa

Višnjan, Istrien



Villa

Višnjani, Istrien



Villa

Višnjan, Istrien



Villa

Višnjan, Istrien



Villa

Višnjan, Istrien



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

Villa

Višnjan, Istrien



Villa

Višnjan, Istrien



Villa

Višnjan, Istrien



Villa

Višnjan, Istrien

