

# Villa

## Grožnjan, Istrien



|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| <b>Ref</b>              | RE-U-33700     |
| <b>Kategorie</b>        | Villa          |
| <b>Region</b>           | Istrien > Umag |
| <b>Ort</b>              | Grožnjan       |
| <b>Erste Reihe</b>      | Nein           |
| <b>Meersblick</b>       | Nein           |
| <b>Distanz zum Meer</b> | 24000 m        |
| <b>Wohnfläche</b>       | 300 qm         |
| <b>Grundstück</b>       | 2170 qm        |
| <b>Schlafzimmer</b>     | 3              |
| <b>Badezimmer</b>       | 3              |
| <b>Preis</b>            | € 1 970 000    |

Der Preis ist von 2,5 Mio. auf 1,97 Mio. gefallen!

Eine neu gebaute Designer-Villa mit vollständiger Privatsphäre im Gebiet Grožnjan, gelegen vor einem grünen Bereich.

Grožnjan ist eine kleine istrische Stadt von großer kultureller Bedeutung, nicht nur in Kroatien, sondern international. Jedes Jahr, Anfang Mai, verwandeln sich die kleinen Straßen und Plätze von Grožnjan in ein wahres künstlerisches Paradies. Die Stadt beherbergt Sommermusikakademien für junge Talente sowie Kunst-, Tanz- und Theaterworkshops, die von renommierten Experten und Dozenten geleitet werden. Hier begegnen Sie vielen berühmten Namen aus der Welt der Musik, Kunst und des Theaters.

Grožnjan ist auch bekannt für sein Engagement für den Umweltschutz und seine Bemühungen, das typische und traditionelle Erbe Istriens zu bewahren.

Nicht weit von der schönen Stadt Grožnjan liegt das malerische Dorf Šterna, das auf einem hügeligen Plateau in der Nähe der istrischen Wüste Piski liegt. Obwohl ähnliche Landschaften in Zentral- und Nordistrien verbreitet sind, zeichnet sich dieses Gebiet durch eine einzigartige Konzentration solcher Gelände über eine große Fläche aus. Historisch war Šterna als "Grožnjans Zisterne" bekannt, aufgrund seiner reichhaltigen Wasserquelle. Wenn Sie sich dem Dorf nähern, fällt Ihnen als erstes die Pfarrkirche St. Michael der Erzengel und ihr Glockenturm auf, die 1791 erbaut wurden. Die unverputzten Häuser, teilweise aus charakteristischem grauem Sandstein und weißem Kalkstein, sind hervorragende Beispiele traditioneller istrischer ländlicher Architektur.

Wir präsentieren stolz diese außergewöhnliche Designer-Villa mit Pool, umgeben von schönen Wäldern, grünen Feldern und atemberaubenden Ausblicken. Die moderne Villa befindet sich in einer der begehrtesten und schönsten Gegenden Istriens, zwischen Oprtalj und Grožnjan, und zieht mit ihrer Schönheit die Aufmerksamkeit aller in der Nähe an.

Sie können den vollen Komfort der Villa auf 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 222 m<sup>2</sup> überdachten Terrassen genießen, verteilt auf zwei Etagen: das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Das Erdgeschoss verfügt über einen offenen "Open Space"-Grundriss. Hier können Sie sich in einem hellen und modernen Wohnzimmer entspannen, das von natürlichem Licht durch große Schiebetüren erhellt wird. Sie können Ihre Lieblingsgerichte in der luxuriösen Küche zubereiten, die mit modernster Technologie von weltweit renommierten Marken ausgestattet ist. Ein besonderes Merkmal dieses Raums ist der dekorative Kamin, der die Farben wechselt und zur Atmosphäre beiträgt, insbesondere nachts. Die großen Glastüren sorgen für viel natürliches Licht, was Ihren Aufenthalt angenehmer macht und den Raum größer erscheinen lässt. Diese Türen schaffen auch einen hervorragenden Fluss zwischen dem Erdgeschoss und dem Außenbereich der Villa.

Zusätzlich umfasst das Erdgeschoss eine Gästetoilette, einen großen Waschraum mit Zugang sowohl von innen als auch von außen und einen Heizungsraum mit einem externen Eingang.

Eine Treppe führt zum Obergeschoss, wo Sie drei geräumige, moderne Schlafzimmer finden, jedes mit eigenem

Bad. Jedes Schlafzimmer öffnet sich zu einer großen überdachten Terrasse, die perfekt ist, um einen Morgenkaffee zu genießen.

Die Geschichte dieser Designer-Villa wird durch einen gestalteten Garten von 2.170 m<sup>2</sup> vervollständigt, der das Potenzial für zusätzliche Bauvorhaben, wie eine Garage oder ein Gästehaus, bietet. Das Herzstück des Gartens ist ein einzigartiger 61 m<sup>2</sup> großer Swimmingpool mit einem Sonnenbereich und einem schönen Wasserfall. Daneben befindet sich eine Außenküche mit Essbereich, die sich in einem überdachten Teil des Gartens befindet. Es ist wichtig zu beachten, dass die überdachten Terrassen (mit der Außenküche und dem Essbereich) 222 m<sup>2</sup> umfassen, während die unüberdachten Terrassen (Pooldeck) 160 m<sup>2</sup> abdecken. Parkplätze sind für vier Autos vorhanden.

Die Villa ist mit hochwertigen Marken ausgestattet:

- Guzzini, Artemide, Ticino für Beleuchtung
- Florim Bologna für Innen- und Außenwandfliesen
- Philippe Stark Schlösser/Duschen
- Calligaris Italien Möbel
- Nef Küchenausstattung
- Dondi Salotti Wohnzimmermöbel
- Hespo 5\* Schlafzimmersausstattung
- Hans Grohe Badarmaturen
- Axor Badarmaturen
- B&B Italien Möbel
- Global Küchenausstattung
- Rosenthal Küchenutensilien
- Mono A Küchenutensilien
- Liebherr und Bosch Küchengeräte
- Kartell Italien Möbel
- Napoleon Küchenausstattung
- Deco Kamine Maribor
- Mitsubishi Klimaanlage

Diese Immobilie ist auf jeden Fall Ihre Aufmerksamkeit wert und stellt sowohl ein ideales Familienheim als auch eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit mit garantierter Rendite dar.

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.

Preis pro m<sup>2</sup>:  
6567 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3475 €

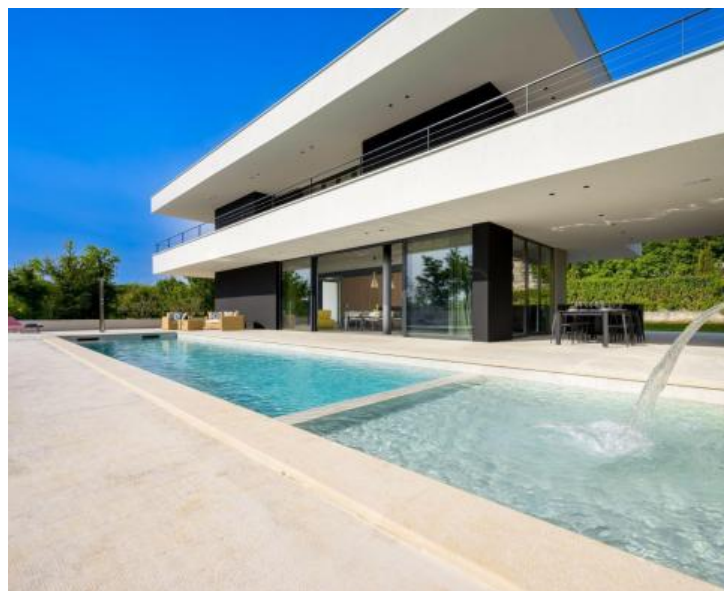
Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3412 €

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

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

# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

## Grožnjan, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

# Villa

## Grožnjan, Istrien



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

# Villa

## Grožnjan, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

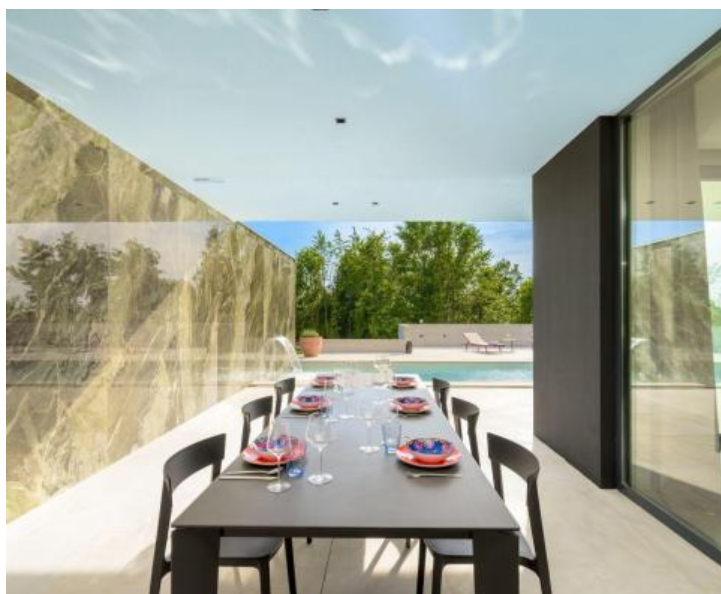
# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

## Grožnjan, Istrien



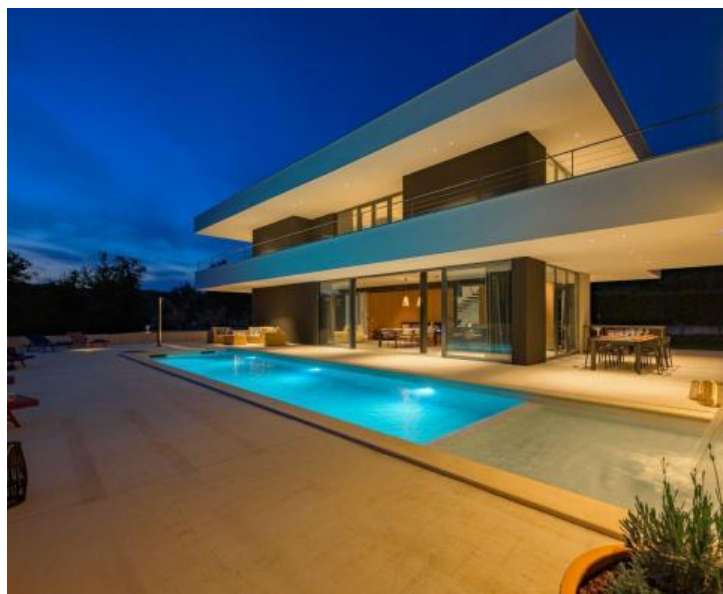
# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

## Grožnjan, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

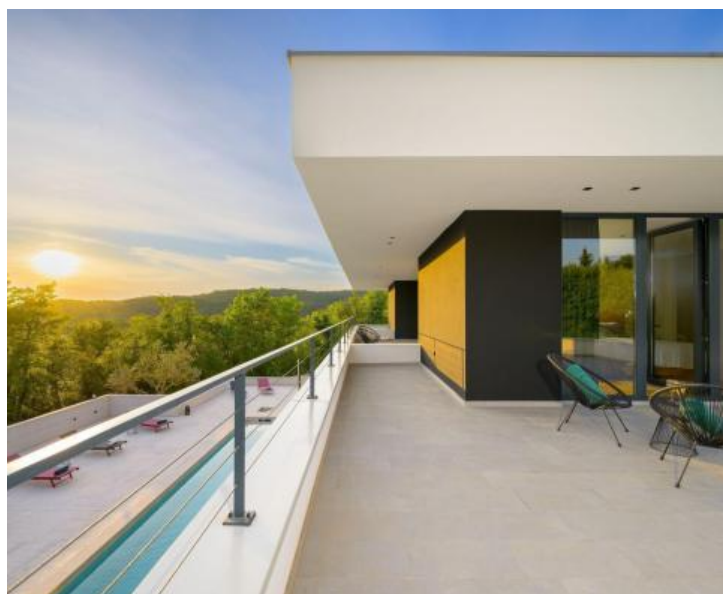
# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

## Grožnjan, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

## Grožnjan, Istrien



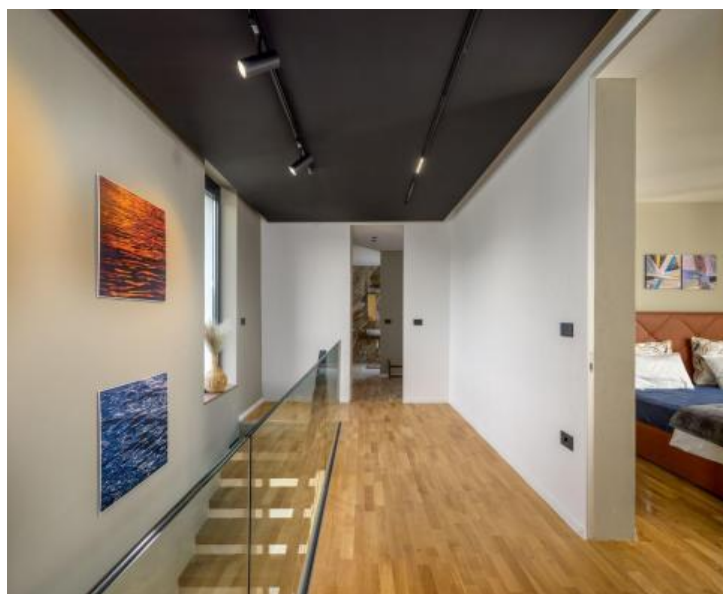
# Villa

## Grožnjan, Istrien



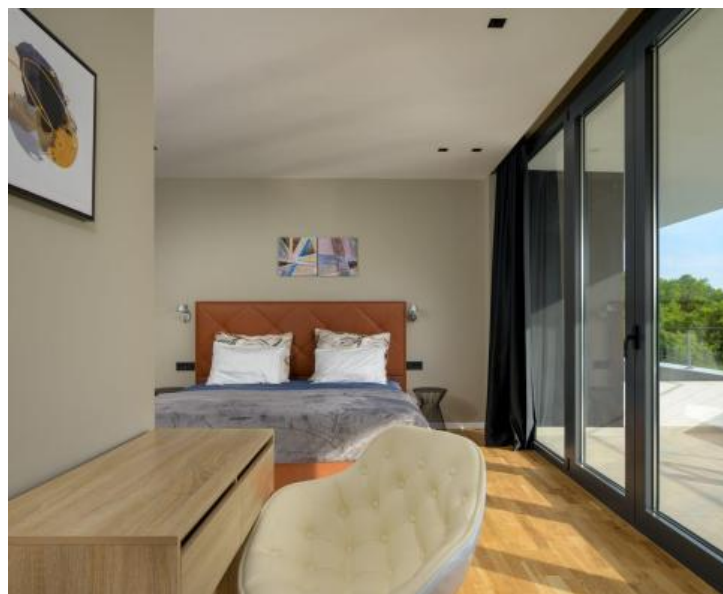
# Villa

## Grožnjan, Istrien



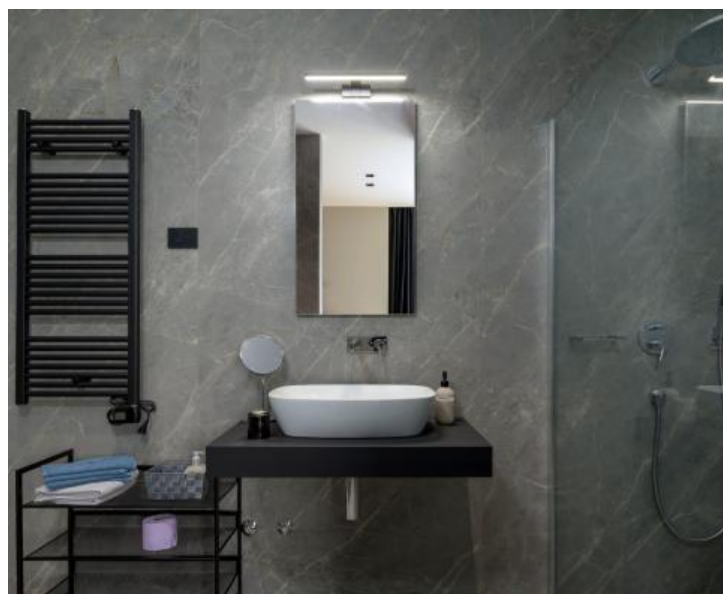
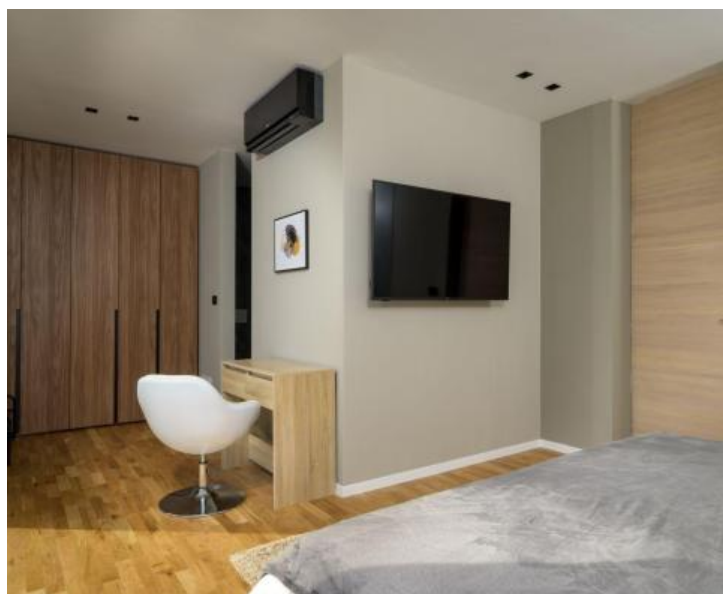
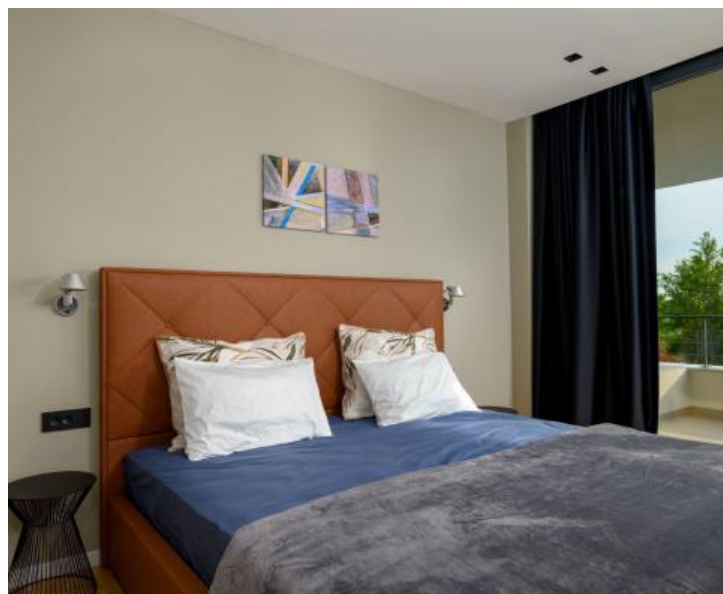
# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

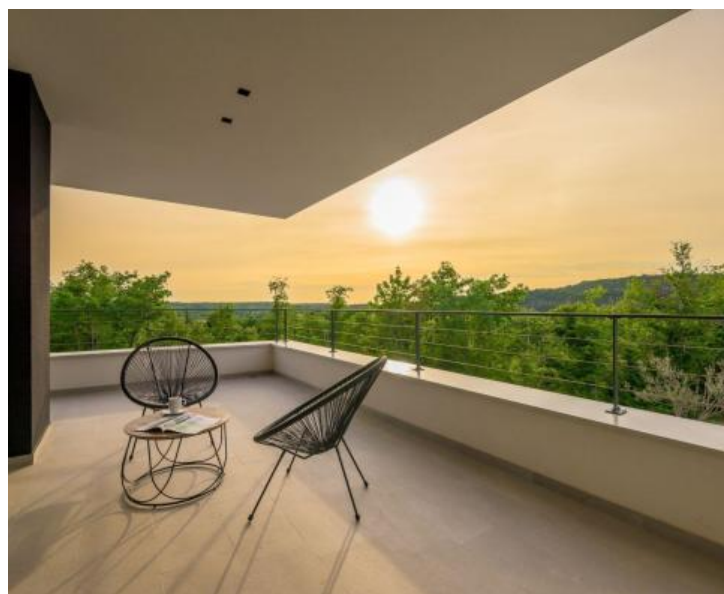
## Grožnjan, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

# Villa

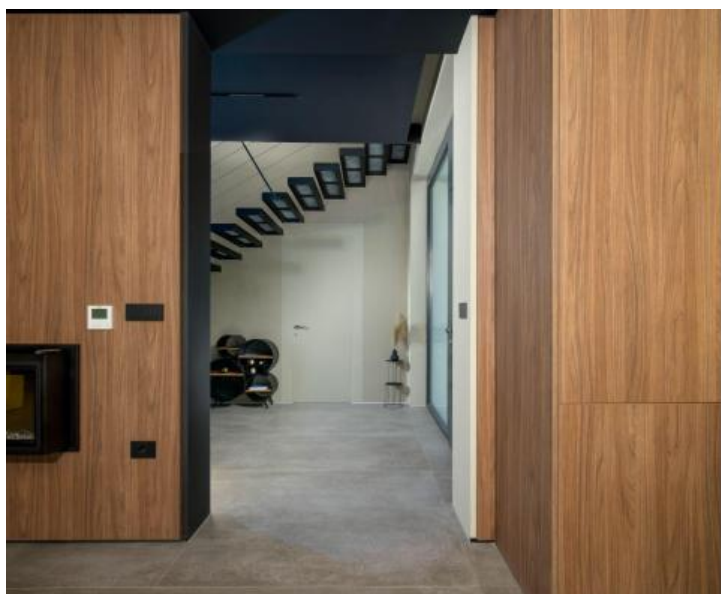
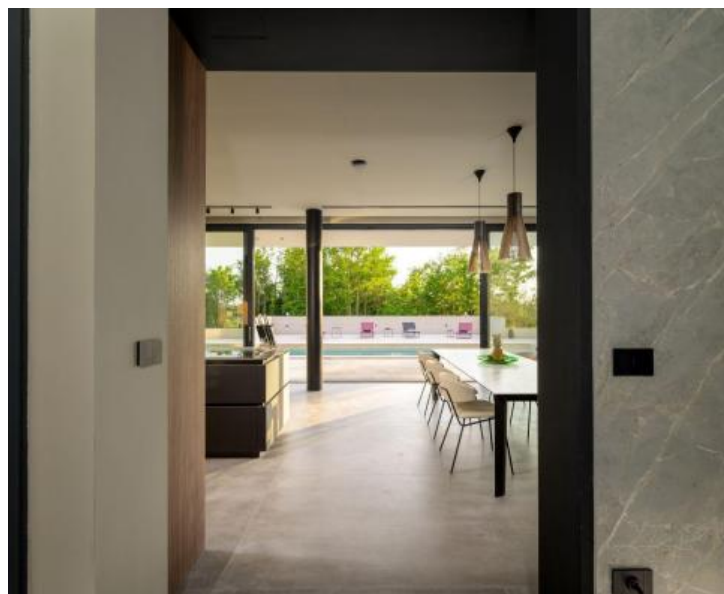
## Grožnjan, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

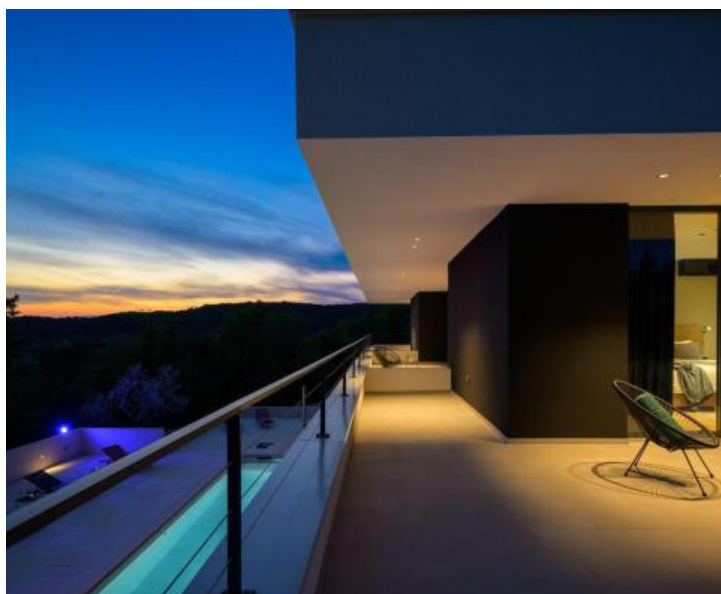
# Villa

## Grožnjan, Istrien



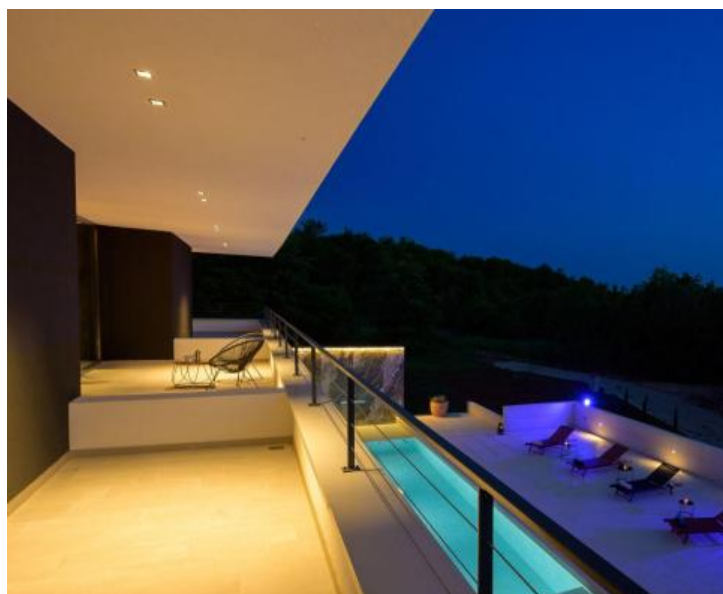
# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

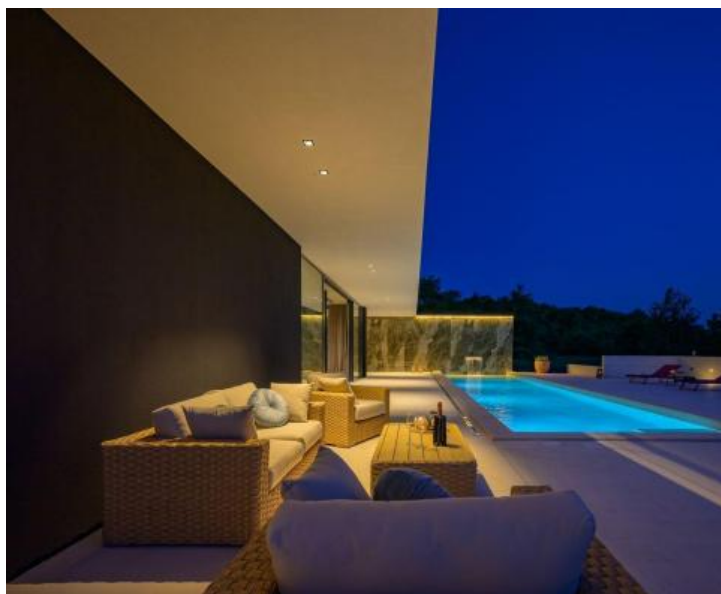
## Grožnjan, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

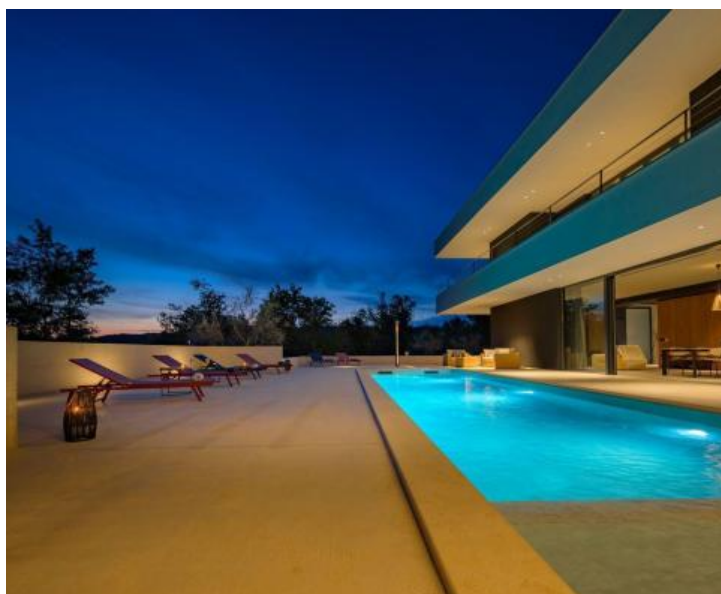
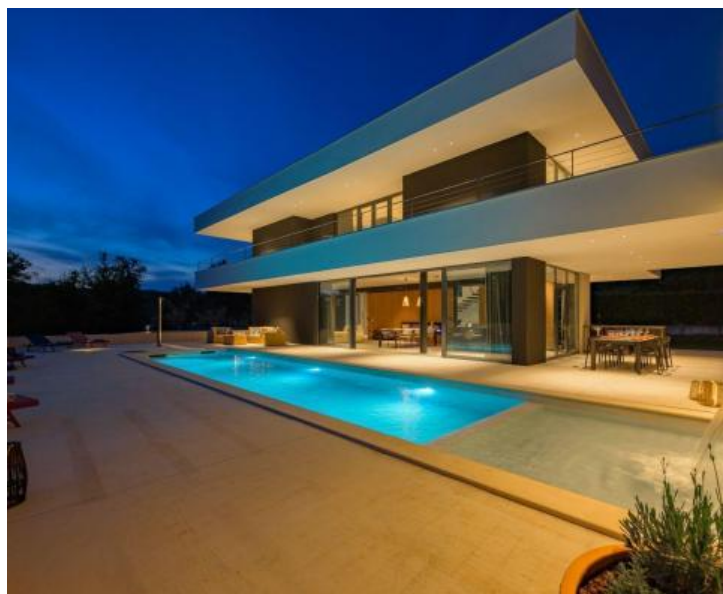
# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

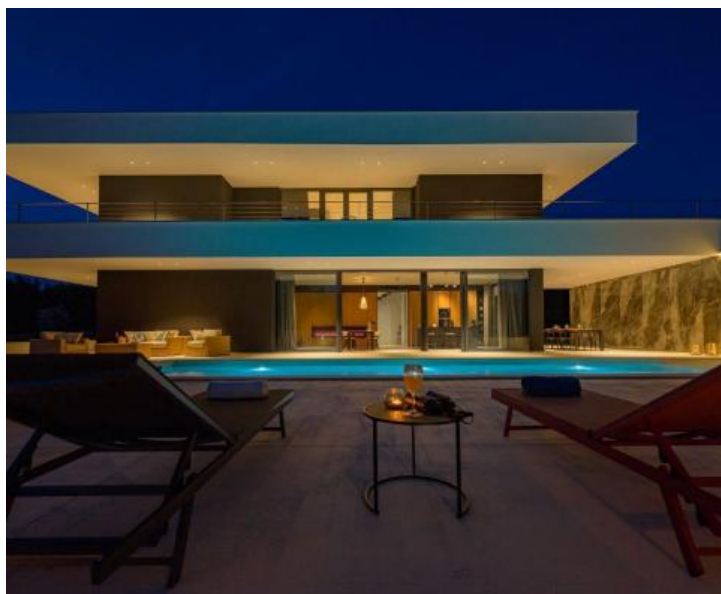
## Grožnjan, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

# Villa

## Grožnjan, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

## Grožnjan, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

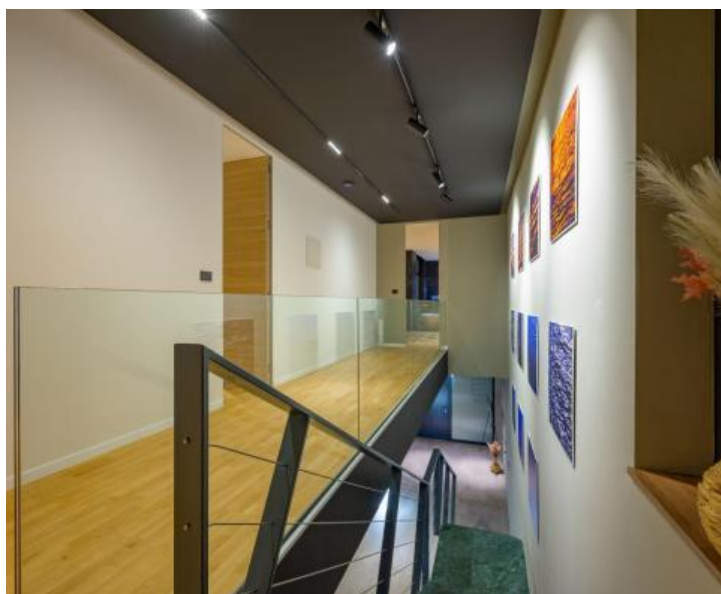
## Grožnjan, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

# Villa

## Grožnjan, Istrien



# Villa

## Grožnjan, Istrien

