

# Villa

## Pićan, Istrien



|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Ref</b>          | RE-U-35102      |
| <b>Kategorie</b>    | Villa           |
| <b>Region</b>       | Istrien > Porec |
| <b>Ort</b>          | Pićan           |
| <b>Erste Reihe</b>  | Nein            |
| <b>Meersblick</b>   | Nein            |
| <b>Wohnfläche</b>   | 450 qm          |
| <b>Grundstück</b>   | 4500 qm         |
| <b>Schlafzimmer</b> | 6               |
| <b>Badezimmer</b>   | 6               |
| <b>Preis</b>        | € 1 100 000     |

Im Herzen Istriens erstreckt sich auf 4.500 Quadratmetern ein idyllisches Anwesen mit drei charmant eingerichteten Häusern, umgeben von üppigem Grün.

Dieses warme und sorgfältig gepflegte Anwesen liegt auf einem sanften Hügel in der Nähe des malerischen, aus Stein erbauten Dorfes Pićan und bietet eine ruhige Zuflucht vor dem hektischen modernen Leben. Das Anwesen umfasst einen privaten, großen Swimmingpool, eine Reihe von Outdoor-Aktivitäten und einen professionellen Tennisplatz.

**Objektbeschreibung:** Das 450 m<sup>2</sup> große Anwesen besteht aus drei separaten Villen, ideal für den Urlaub oder einen ruhigen Rückzugsort.

- **Das Haupthaus:** Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über ein geräumiges Erdgeschoss mit einem gemütlichen Wohnzimmer, einem einladenden Essbereich und einer voll ausgestatteten Küche. Im Obergeschoss, das über eine Innentreppe erreichbar ist, befinden sich vier Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad. Draußen lädt eine überdachte Terrasse zum Entspannen bei einem Glas Wein am Abend ein.
- **Das zweite Haus:** Das zweite Haus erstreckt sich ebenfalls über zwei Etagen und umfasst im Erdgeschoss einen flexiblen Unterhaltungsbereich, der leicht in einen alltäglichen Wohnbereich mit Wohnzimmer, Esszimmer und Küche umgewandelt werden kann. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad.
- **Das dritte Haus:** Obwohl kleiner, ist dieses Haus ebenso einladend und verfügt über ein gemütliches Wohnzimmer, eine moderne Küche und einen Essbereich sowie ein Schlafzimmer mit eigenem Bad.

Zwischen dem Haupt- und dem Nebenhause befindet sich eine große traditionelle Taverne mit Kamin, angrenzend an eine zusätzliche professionelle Küche auf einer Winterterrasse, die über die Taverne zugänglich ist.

### Weitere Highlights:

- Das Anwesen wird voll möbliert, mit sämtlichen Möbeln und Geräten verkauft.
- Die Eigentumsverhältnisse sind sauber und klar, ohne Belastungen.
- Mit dem Kauf dieser Immobilie geht ein gut etabliertes Vermietungsgeschäft mit verlässlicher Kapitalrendite in den Kauf über.

# Villa

## Piće, Istrien



Das weitläufige Grundstück umfasst einen wunderschön gepflegten 32 m<sup>2</sup> großen Swimmingpool und ausreichend Parkplätze für über 8 Fahrzeuge, die alle durch das umliegende Grün verborgen sind. Das Anwesen bietet zahlreiche Outdoor-Aktivitäten, darunter Tischtennis, ein Beachvolleyballfeld, ein kleines Fußballfeld, ein Tennisplatz in Profigröße, ein Basketballfeld und sogar eine Bowlingbahn. Für Familientreffen und gesellschaftliche Veranstaltungen bietet eine große überdachte Terrasse am Pool eine Sommerküche und einen Grillbereich.

Dieses Anwesen stellt eine außergewöhnliche Gelegenheit dar, egal, ob Sie einen luxuriösen Rückzugsort für Familie und Freunde oder eine erstklassige Investition mit solider Rendite suchen.

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>:  
2444 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3912 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3893 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4350 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3866 €

# Villa

## Piće, Istria



# Villa

## Piće, Istria



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

# Villa

## Piće, Istria



# Villa

Piće, Istria



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

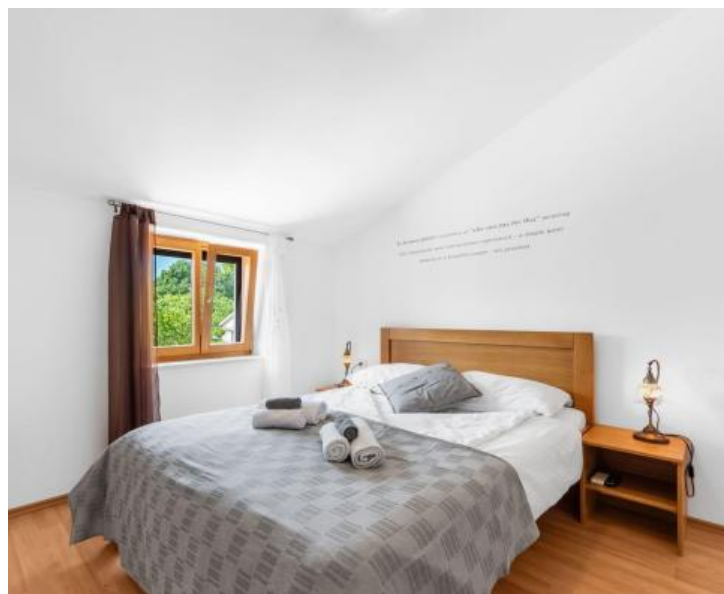
# Villa

Piće, Istria



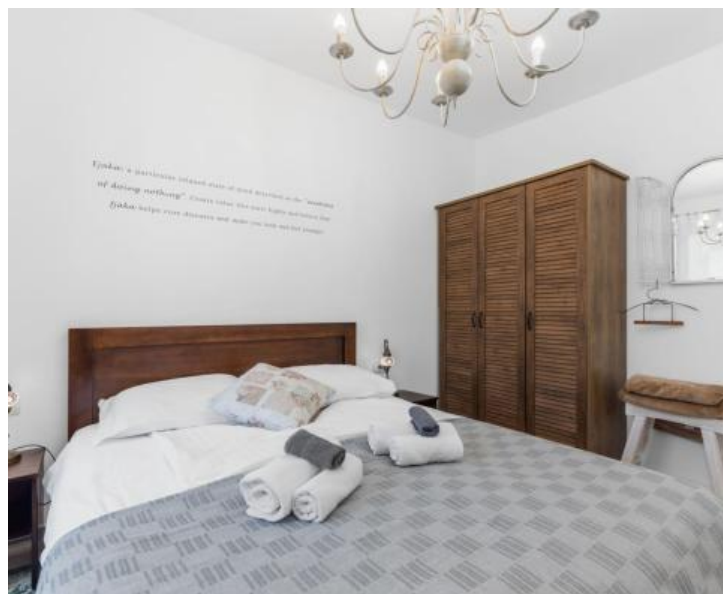
# Villa

## Piće, Istria



# Villa

## Piće, Istria



# Villa

## Piće, Istria



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

# Villa

## Piće, Istria



# Villa

Piće, Istria



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

# Villa

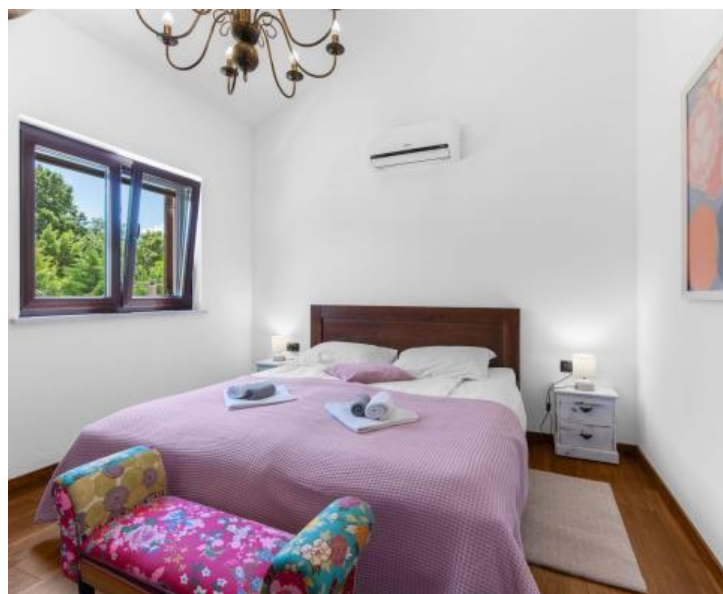
## Piće, Istria



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

# Villa

## Piće, Istria



# Villa

## Piće, Istria



# Villa

## Pićan, Istrien



# Villa

## Piće, Istria



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