

# Villa

Ičići, Opatija, Kvarner



<b>Ref</b>	RE-AB-V-46-U-21770
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Kvarner > Opatija
<b>Ort</b>	Ičići, Opatija
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Ja
<b>Distanz zum Meer</b>	500 m
<b>Wohnfläche</b>	400 qm
<b>Grundstück</b>	1200 qm
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	4
<b>Preis</b>	€ 8 200 000

# Villa

## Ičići, Opatija, Kvarner



LUXUS-Designvilla in Ičići mit unregelmäßiger, runder Form! Hervorragende moderne Architektur!

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 1200 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtfläche der Villa beträgt 393 m<sup>2</sup>.

In Ičići erwartet Sie ein einzigartiges Juwel, ein ungeschliffener Diamant, der nach Ihren Wünschen individuell gestaltet werden kann. Die Wohnfläche von ca. 400 Quadratmetern kann nach Ihren Wünschen angepasst werden. Diese Villa befindet sich in der ruhigen Umgebung von Ičići.

Das Traumgrundstück mit Pool und Blick auf Cres im Süden und Rijeka im Osten ist durch dichte, hohe Bäume von der Straße abgeschirmt. Das Anwesen bietet zwei wichtige Vorteile: eine atemberaubende natürliche Felsformation auf dem Grundstück und atemberaubende Ausblicke.

Das Äußere der Villa ist aus Beton gebaut. Im Untergeschoss befinden sich ein Fitnesscenter, Saunen und ein Weinkeller. Das Erdgeschoss erstreckt sich die Felswand hinunter. Das Hauptschlafzimmer im Obergeschoss verfügt über eine Terrasse und einen Pool, der sich vollständig zu einer spektakulären Aussicht öffnet. Im Garten finden Sie ein Mini-Spa und einen Außenpool. Die Villa ist 3 Kilometer von Opatija und 700 Meter (Luftlinie) vom Meer entfernt. Opatija liegt etwa 14 Kilometer von Rijeka und 1,7 Kilometer vom Strand Ičići entfernt. Diese Küstenstadt ist bekannt für ihren historischen Charme und ein einzigartiges Ambiente, das in Kroatien wirklich beispiellos ist.

Opatija ist ein wahres Juwel an der Adria und eines der bekanntesten Tourismusziele in der Kvarner Bucht und ganz Kroatien. Eine der einzigartigen und vielleicht schönsten Attraktionen Opatijas ist das Lungomare, eine malerische Strandpromenade, an der zahlreiche wunderschöne Strände zum Sonnenbaden, Schwimmen und Entspannen einladen.

#### DETAILS ZUR IMMOBILIE:

- Grundstücksfläche: ca. 1200 Quadratmeter
- Wohnfläche: 394 Quadratmeter
- Schlafzimmer: 4
- Garagen
- Fitnessstudio
- Weinkeller
- 2 Saunen
- Heizung: Fußbodenheizung
- Entwicklung: Vollständig entwickelt
- Bauart: Neubau
- Zustand: Schale
- Dachform: Flachdach
- Heizung: Alternativ, geothermisch

# Villa

## Ičići, Opatija, Kvarner



- Belüftung: Klimaanlage
- Energietyp: Niedrigenergiehaus, intelligentes SMART HOME System
- Aussicht: Wunderschöner Panoramablick auf das Meer, von der Villa aus können Sie den gesamten Yachthafen sowie Opatija und Rijeka, die Kvarner Bucht, die Insel Cres und die Insel Krk sehen
- Parkart: Carport, 3 Parkplätze
- Balkon: Balkon und Terrasse
- Fenster: Modernes Design, Aluminiumfenster mit Jalousien
- Elektroinstallation: Verkabelung, IT-Verkabelung
- Fernsehen: Kabel-TV
- Swimmingpool auf dem Dach im Hauptgebäude,
- Garten mit Mini-Spa und Außenpool, 2 Saunen
- Weinkeller
- Fitnesscenter
- Weltweit einzigartige umweltfreundliche LED-Beleuchtung im gesamten Gebäude, 100 % umweltfreundlich.

Eigentumsform: 1/1 juristische Person

Besondere Angaben:

- Innenpool mit Panoramablick auf das Meer
- Außenpool
- Landschaftsgarten
- herrlicher Meerblick
- Panorama-Weideblick
- unregelmäßig geformtes Dach
- Loungebereich im Freien
- Sommerküche im Freien
- großzügiger Parkplatz

Die Villa liegt an einem sanften Hang mit herrlicher Aussicht auf Cres im Süden und Rijeka im Osten. Der erste Eindruck war, dass es unbedingt notwendig ist, so viele Bäume wie möglich zu erhalten, um die Villa von den anderen Villen und von der Straße zu verbergen und so absolute Privatsphäre zu gewährleisten.

Der zweite Eindruck war, dass zwei große Vorteile des Grundstücks hervorgehoben werden müssen: die schöne Struktur der Felsen und die atemberaubende Aussicht. Das zeitgenössische Design der Villa harmoniert perfekt mit der umgebenden Natur, als stünde sie schon seit Ewigkeiten dort.

Der Preis versteht sich für den aktuellen, hochwertigen Rohbauzustand (es sind keine Finanzen vorhanden, um die Villa fertigzustellen).

Der Preis für die fertige Villa beträgt 5,2 Millionen Euro.

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

# Villa

## Ičići, Opatija, Kvarner



Übersetzungskosten. Maklervertrag mit 3% Provision (+ MwSt) wird vor dem Besuch von Immobilien unterzeichnet.

# Villa

## Ičići, Opatija, Kvarner



Preis pro m<sup>2</sup>:  
20500 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
5765 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
4286 €

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

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

# Villa

Ičići, Opatija, Kvarner



# Villa

Ičići, Opatija, Kvarner



# Villa

Ičići, Opatija, Kvarner



# Villa

Ičići, Opatija, Kvarner



# Villa

Ičići, Opatija, Kvarner



# Villa

Ičići, Opatija, Kvarner



# Villa

Ičići, Opatija, Kvarner



# Villa

Ičići, Opatija, Kvarner

