

# Villa

## Vižinada, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-16964
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Istrien > Porec
<b>Ort</b>	Vižinada
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Nein
<b>Distanz zum Meer</b>	12000 m
<b>Wohnfläche</b>	170 qm
<b>Grundstück</b>	868 qm

# Villa

## Vižinada, Istrien



<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	4
<b>Preis</b>	€ 1 100 000

Attraktive, moderne Villa im Bau im malerischen Vižinada, Porec!

Dieses Anwesen ist ein ideales Beispiel für Luxus, der eine clevere Verschmelzung von zeitgenössischer Architektur und natürlicher Umgebung darstellt. Die Kombination aus traditionellen istrischen Stilelementen und moderner Architektur hat ein zeitloses Design erreicht, das sich in die natürliche Umgebung einfügt. Neben der Funktionalität wurde bei einer äußerst professionellen Planung besonders auf die Grenzen zwischen Innen und Außen geachtet und durch das kaskadierende Gelände eine ideale Kommunikation zwischen Garten und Villa erreicht.

Die Villa umfasst 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die elegant auf zwei Etagen angeordnet sind; Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Grundstück ist 868 qm groß.

Auf der gleichen Ebene wie das Obergeschoss bietet eine sorgfältig gestaltete und sorgfältig angeordnete Auffahrt Stellplätze für zwei Fahrzeuge. Der Eingang zur Villa befindet sich im ersten Stock, wo sich drei Schlafzimmer, drei Badezimmer, ein Abstellraum, eine Waschküche und ein Flur befinden. Vom Flur führen zwei Treppen: eine führt auf die Terrasse im Erdgeschoss, die andere führt in den Wohnbereich des Erdgeschosses der Villa, wo ein offenes und großzügiges Wohnkonzept herrscht, das Salon, Esszimmer vereint und Küche, ein Schlafzimmer mit eigenem Bad, ein Abstellraum und eine Toilette.

Auf der gleichen Ebene des Erdgeschosses befindet sich eine mit einer Pergola überdachte Außenterrasse. Von dieser Terrasse führt eine Treppe hinunter zur unteren Ebene, wo sich ein 38 m<sup>2</sup> großer beheizter Überlaufpool mit Sonnendeck und eine Sommerküche mit einem von einer Pergola überdachten Kamin befindet.

Ein weiterer kleiner Abstieg führt zu einer grünen Wiese mit einem Whirlpool mit hölzernem Sonnendeck. Auf einer anderen unteren Ebene, der letzten Ebene des Gartens, befindet sich eine Bowlingbahn.

Die Villa wird mit einer Klimaanlage zum Heizen und Kühlen und einer Fußbodenheizung ausgestattet, die an eine Wärmepumpe angeschlossen ist.

Der Garten wird gärtnerisch gestaltet und eingezäunt und gewährleistet absolute Privatsphäre und Ruhe. Dieses perfekt integrierte Anwesen bietet dank erstklassiger Einrichtungen und hochwertiger Ausstattung maximalen Komfort und Bequemlichkeit und ist eine ideale Gelegenheit für ein friedliches Familienleben, aber auch eine erfolgreiche touristische Vermietung.

Die Fertigstellung des Baus und der Möblierung des Objekts wird für Herbst 2023 erwartet.

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>:  
6471 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3917 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3895 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4352 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3868 €

# Villa

## Vižinada, Istrien



HOUSE "A"  
Ground floor

Ground floor	
11 Staircase	7,00 m <sup>2</sup>
12 Hallway	5,40 m <sup>2</sup>
13 Kitchen Dining & Living room	49,90 m <sup>2</sup>
14 Toilet	3,20 m <sup>2</sup>
15 Bedroom 4	14,60 m <sup>2</sup>
16 Bathroom 4	4,80 m <sup>2</sup>
17 Party	3,20 m <sup>2</sup>
<b>TOT TML</b>	<b>87,70 m<sup>2</sup></b>
1st floor	
Ground floor	87,70 m <sup>2</sup>
10 Outdoor staircase	13,20 m <sup>2</sup>
<b>TOT TML</b>	<b>100,90 m<sup>2</sup></b>
10 Covered terrace	
Summer kitchen	28,40 m <sup>2</sup>
Swimming pool	28,00 m <sup>2</sup>



# Villa

## Vižinada, Istrien



HOUSE "A"  
1st floor

HOUSE "A"	
1st floor	
1 Entrance	9,80 m <sup>2</sup>
2 Terrace	8,20 m <sup>2</sup>
3 Hallway	5,70 m <sup>2</sup>
4 Kitchen	5,10 m <sup>2</sup>
5 Bedroom 1	14,80 m <sup>2</sup>
6 Bathroom 1	4,80 m <sup>2</sup>
7 Bedroom 2	12,10 m <sup>2</sup>
8 Bathroom 2	4,80 m <sup>2</sup>
9 Bedroom 3	10,40 m <sup>2</sup>
10 Bathroom 3	4,80 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>83,88 m<sup>2</sup></b>

