

# Villa

## Rovinj, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-25264
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Istrien > Rovinj
<b>Ort</b>	Rovinj
<b>Distanz zum Meer</b>	9000 m
<b>Wohnfläche</b>	387 qm
<b>Grundstück</b>	1607 qm
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	4
<b>Preis</b>	€ 2 075 000

Ein Immobilienwunder architektonischer und gestalterischer Meisterleistung am Rande der magischen Stadt Rovinj.

Die verführerischste und malerischste istrische Stadt Rovinj mit ihrer UNESCO-geschützten Altstadt gilt als ewige Muse für Romantiker und Künstler und ist eines der am weitesten entwickelten Touristenziele in Kroatien. Rovinj liegt an der Westküste Istriens und ist mit einem kompliziert zerklüfteten Archipel aus 14 Inseln und 6 Felsen geschmückt, das sich über 67 Kilometer geschütztes Küstenerbe erstreckt und von der Schönheit der Natur geküsst wird. Die atemberaubende gegliederte Küste, das milde mediterrane Mikroklima, das außergewöhnliche gastronomische Angebot, die ganzjährigen kulturellen Veranstaltungen und die liebenswürdigen, gastfreundlichen Gastgeber verleihen dieser Oase eine bezaubernde Aura.

In einem kleinen charmanten Ort in der Nähe der Stadt Rovinj steht eine Immobilie mit majestätischer Architektur und Design zum Verkauf. Die Lage bietet ein authentisches Erlebnis einer kleinen istrischen Siedlung, die Intimität und Erholung vom Trubel bietet und dennoch in der Nähe der dynamischen Städte Istriens mit ihren zahlreichen Annehmlichkeiten bleibt. Es ist nach Südwesten ausgerichtet und liegt am Rande eines kleinen Weilers mit nur einer Handvoll Einwohnern.

Das Gelände ist minimalistisch gestaltet, wobei besonderes Augenmerk auf die Erhaltung der vorhandenen natürlichen Schönheit gelegt wird und das Haus, der Pool und die Sommerküche nahtlos in die Konturen des Grundstücks integriert werden. Das Haus bietet einen hohen Wohnstandard, sorgfältig geplant unter Einhaltung professioneller Standards, gesetzlicher Vorschriften und räumlicher Dokumentation, gebaut mit höchster Qualität für die Wohnbebauung. Es zeichnet sich durch eine sanfte Architektur aus, die nicht nur die Umwelt nicht stört, sondern auch eine Synergie zwischen der natürlichen Umgebung, traditioneller istrischer Architektur und modernem Design mit einem dynamischen Zusammenspiel von Außen- und Innenbereich schafft.

Im Einklang mit seiner majestätischen Architektur besticht das in natürliches Licht getauchte Innere dieser bezaubernden Villa durch erstklassige Ausstattung, natürliche Materialien und Erdtöne. Konzipiert als einzelne Wohneinheit mit einer Nettofläche von 247,14 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen, besteht das Erdgeschoss aus einem offenen Raum, der das Wohnzimmer, den Essbereich und die Küche vereint und sich zum Außenbereich und zum Überlaufpool von 72 hin öffnet m<sup>2</sup> mit Sonnenterrasse durch Glasschiebetüren. Ergänzt wird der Grundriss durch zwei Schlafzimmer, ein Spielzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, eine Waschküche, eine Speisekammer, einen Abstellraum und einen Technikraum. Die erste Etage besteht aus zwei Schlafzimmern mit eigenem Bad und Ausgang zu privaten Terrassen sowie einem Wellnessbereich mit Sauna, Bad und Ausgang zu einer privaten Terrasse. Angrenzend an die Villa befindet sich eine perfekt integrierte, überdachte Sommerküche auf 47 m<sup>2</sup>. Dieses ursprüngliche Anwesen ist von einem wunderschönen Grundstück von 1607 m<sup>2</sup> umgeben.

Fernab vom Trubel der Stadt, inmitten der Ruhe, des Grüns und der vorherrschenden Stille bietet diese Immobilie eine außergewöhnliche Gelegenheit für ein friedliches Familienleben sowie eine Investition für die touristische Vermietung.

# Villa

## Rovinj, Istrien



Der angegebene Preis bezieht sich auf eine schlüsselfertige Phase mit der Möglichkeit, eine komplett möblierte und ausgestattete Immobilie zu erwerben.

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>:  
5362 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3527 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3325 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4353 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3865 €

# Villa

## Rovinj, Istrien



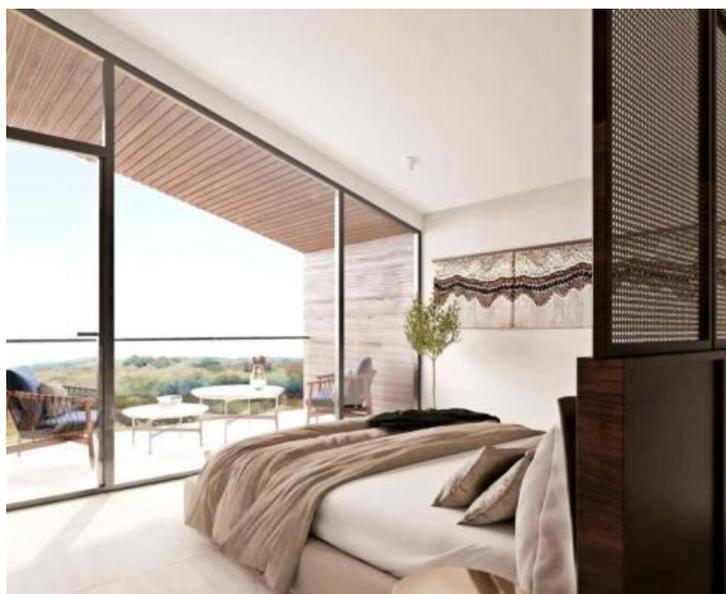
# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



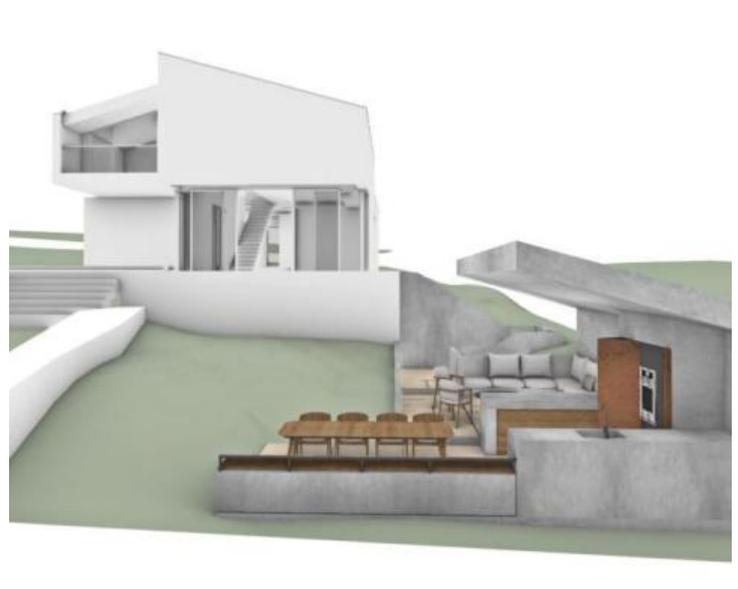
# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa Rovinj, Istrien



#### Ground floor

Rooms	NET (m <sup>2</sup> )
Entrance	16.15
Hallway	7.35
Livestory	4.67
Kitchen with dining room	23.34
Pantry	4.74
Living room	38.35
Toilet	2.91
Storage room 1	4.75
Storage room 2	5.79
Game room	7.51
Bathroom	5.94
Bedroom 1	13.74
Bedroom 2	15.94
<b>TOTAL NET INTERNAL AREA</b>	<b>151.18</b>

#### 1st floor

Rooms	NET (m <sup>2</sup> )
Comidor	8.73
Master bedroom 1	19.60
Master 1-Bathroom	5.26
Master bedroom 2	20.55
Master 2-Bathroom	4.59
Terrace 1	8.69
Terrace 2	6.44
Terrace 3	4.82
Bathroom	6.80
Sauna	4.25
Stairs	6.24
<b>TOTAL NET INTERNAL AREA</b>	<b>95.96</b>

	NET (m <sup>2</sup> )
NET internal area of ground floor	151.10
NET internal area of 1st floor	95.96
<b>TOTAL NET INTERNAL AREA</b>	<b>247.14</b>

	NET (m <sup>2</sup> )
Pool-14.5m x 5m(water surface)	72.5m <sup>2</sup>
Terrace	92.95m <sup>2</sup>
Parking- 5.15m x 5.00m	25.75m <sup>2</sup>
Outdoor kitchen	47.00m <sup>2</sup>
Net internal area of a house	247.14m <sup>2</sup>
Parcel	1607m <sup>2</sup>

# Villa

## Rovinj, Istrien

