

# Villa

## Marčana, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-27386
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Istrien > Pula
<b>Ort</b>	Marčana
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Ja
<b>Distanz zum Meer</b>	2000 m
<b>Wohnfläche</b>	140 qm
<b>Grundstück</b>	385 qm
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Preis</b>	€ 623 000

Villa mit Pool und Meerblick in Marčana, 2 km vom Meer entfernt!

Die Gesamtfläche beträgt 140 qm. Das Grundstück ist 385 qm groß.

Es gibt zwei Ebenen.

Im Erdgeschoss befindet sich der Nachtbereich mit drei komfortablen Schlafzimmern, von denen jedes Zugang zum Poolstrand hat, sowie drei Badezimmern und einer Waschküche.

Die erste Etage ist als Wohnbereich mit offenem Raumbereich konzipiert, der Küche, Esszimmer und Wohnzimmer umfasst. Große Glaswände zwischen Innen- und Außenbereich stellen eine Verbindung zur überdachten Außenterrasse her, auf der sich eine Sommerküche, ein Essbereich und ein Loungebereich mit herrlichem Blick auf das Meer und die umliegende Landschaft befinden.

Außerdem gibt es im ersten Stock ein Gäste-WC und einen Abstellraum.

Das Gelände der Villa ist komplett mit Trockenbauwänden eingezäunt und begrünt, außerdem gibt es einen schönen Swimmingpool von 33 m<sup>2</sup> mit einer angelegten Liegewiese.

Auch von der Lage her ist die Immobilie sehr gut gelegen, im Umkreis von 5 Kilometern gibt es alle notwendigen Annehmlichkeiten wie ein Geschäft, ein Restaurant, ein Café, während der erste Strand nur 2 Kilometer entfernt ist.

Das Anwesen liegt am Rande einer kleinen Siedlung, in der neu gebaute Ferienhäuser und Luxusvillen vorherrschen. Es ist eine neue prestigeträchtige Anklave.

Die Immobilie stellt aufgrund der Attraktivität des Standorts und der Ruhe, die sie bieten kann, eine hervorragende Gelegenheit auf dem Markt für Investitionen in das touristische Vermietungsgeschäft 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>:  
4450 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3604 €

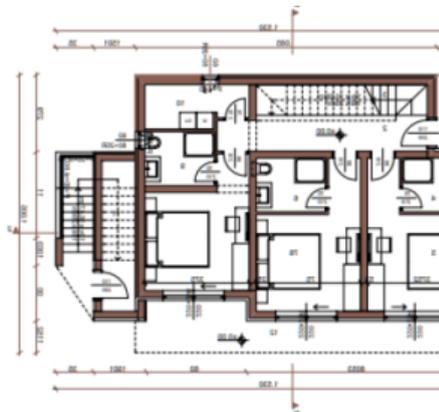
Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3563 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4354 €

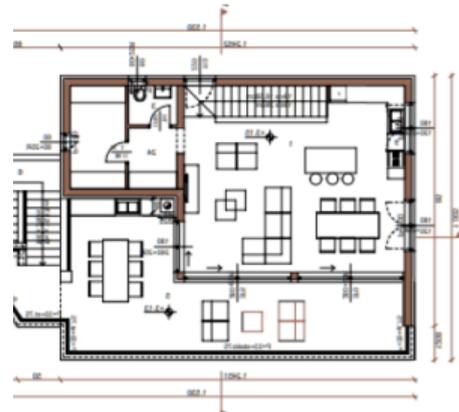
Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3869 €

# Villa

## Marčana, Istrien



Prizemlje			
stan (Dm) / stan #	život	ambitni površina (stan) / površina (stan) / površina	napomena
00.00	00.7	00.00	
00.01	00.0	00.00	
00.00	00.00	00.00	



KUHINJA, DNEVNI, SPAVAĆA			
stan (Dm) / stan #	život	ambitni površina (stan) / površina (stan) / površina	napomena
00.00	00.0	00.00	
00.01	00.0	00.00	
00.00	00.00	00.00	

