Villa
Šišan, Ližnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

Ref	RE-U-34471
Kategorie	Villa
Region	Istrien › Pula
Ort	Šišan, Ližnjan
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Nein
Distanz zum Meer	3000 m
Wohnfläche	140 qm
Grundstück	465 qm
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Preis	€ 456 500

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

Villa
Šišan, Ližnjan, Istrien

Neue Doppelhaushälfte mit Pool in Šišan, Ližnjan, in der Nähe von Pula, 3 km vom Meer entfernt!
Die Gesamtfläche beträgt 140 m². Die Grundstücksfläche beträgt 465 m².

Wir präsentieren stolz ein modernes Familien-Maisonette-Projekt in ruhiger Lage in einer kleinen Siedlung, nur einen Steinwurf von der Stadt Pula und ihren atemberaubenden Stränden entfernt. Diese hochwertige Villa ist Ihre Aufmerksamkeit wert, da sie ihren zukünftigen Besitzern maximale Ruhe und Privatsphäre bietet und dennoch bequem in der Nähe aller notwendigen Annehmlichkeiten für ein friedliches und sicheres Familienleben liegt. Diese außergewöhnliche Villa liegt am Rande einer kleinen Siedlung, eingebettet in eine ruhige Sackgasse, und bietet einfachen Zugang zum Stadtzentrum mit allen wichtigen Einrichtungen wie Geschäften, Restaurants, Cafés und mehr. Darüber hinaus finden Sie nur 3 km von der Villa entfernt wunderschöne Naturstrände mit freiem Blick auf die Kvarner-Inseln und kristallklarem Wasser.

Tauchen Sie ein in diese exquisite Villa, die eine ideale Gelegenheit für alle darstellt, die ein echtes Familienheim suchen oder nach einer einzigartigen Investitionsmöglichkeit im Bereich der touristischen Vermietung.

Objektdetails: Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 140 m2, verteilt auf Erd- und Obergeschoss.

Beim Betreten des Erdgeschosses der Villa werden Sie von einer Eingangshalle mit ausgewiesenem Platz für eine Garderobe begrüßt, die das Erdgeschoss in einen kleineren privaten Bereich und einen Wohnbereich unterteilt. Der als offener Raum konzipierte Wohnbereich verfügt über eine Küche, die zentral um einen offenen Kamin herum angeordnet ist und ihn elegant vom geräumigen Wohnzimmer und dem großen Essbereich trennt, der für die ganze Familie geeignet ist. Was diesen Bereich wirklich besonders macht, sind die Glaswände, die viel Tageslicht in den Raum lassen und seine Wärme und Luftigkeit verstärken. Durch dieselben Glaswände haben Sie Zugang zum angelegten Garten, zum Pool und zur Sommerterrasse. Nachts erhellt eine diskrete Beleuchtung das Poolwasser und erzeugt faszinierende Spiegelungen im Inneren der Villa. Im kleineren, privateren Teil des Erdgeschosses finden Sie das erste geräumige Schlafzimmer mit eigenem Bad und privatem Zugang zum Pool, Garten und zur Sommerterrasse.

In der bereits erwähnten Eingangshalle befindet sich auch ein Abstellraum oder Hauswirtschaftsraum unter der Treppe, die in die obere Etage der Villa führt, wo sich zwei weitere Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad befinden. Eines dieser Schlafzimmer ist das Hauptschlafzimmer mit einer privaten Terrasse, die als Wellnessbereich mit Hydromassagewanne, Dusche und Liegestühlen konzipiert ist und Ausblicke auf die Umgebung und das üppige Grün bietet.

Angrenzend an die Villa befindet sich die bereits erwähnte überdachte Sommerküche im istrischen Stil, die aus Stein und traditionellen Elementen gebaut wurde. Diese Küche ist komplett ausgestattet mit Küchenzeilen und einem Kamin, der sich ideal zum Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte eignet.

WEITERE INFORMATIONEN:

- Das Anwesen befindet sich im Bau, die Fertigstellung ist für den 10. Oktober 2025 geplant.

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

- Die Immobilie wird schlüsselfertig, ohne Möbel verkauft
- Das Anwesen ist Eigentum
- Alle Zimmer sind mit intelligenten Inverter-Klimaanlagen klimatisiert
- Zusätzlich zum offenen Holzkamin im Wohnzimmer wird eine Fußbodenheizung installiert
- In allen Räumen außer Bad und Küche wird hochwertiger Parkettboden erster Güte verlegt
- An der Fassade wird eine hochwertige Wärme- und Schalldämmung von 10 cm angebracht
- Es werden hochwertige Fenster mit Dreifach-Gasglas verbaut

Für weitere Fragen, notwendige Informationen oder die Vereinbarung einer Baustellenbesichtigung zum aktuellen Baustand stehen wir Ihnen gerne vertrauensvoll zur Verfügung!

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.

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

Villa
Šišan, Ližnjan, Istrien

Preis pro m²:
3261 €

Durchschnittlicher Preis/m² dieser Typ in der Region:
3596 €

Medianpreis/m² dieser Typ in der Region:
3550 €

Durchschnittlicher Preis/m² dieser Typ in Kroatien:
4349 €

Medianpreis/m² dieser Typ in Kroatien:
3861 €

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

Villa
Šišan, Ližnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Šišan, Ližnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

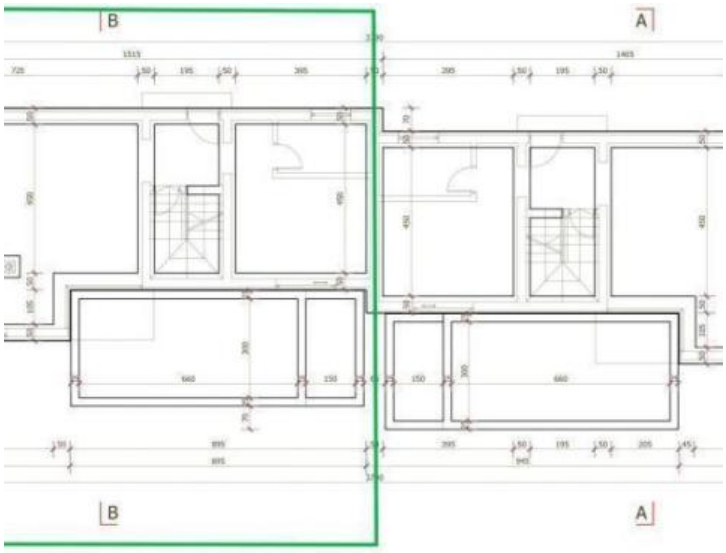
Villa
Šišan, Ližnjan, Istrien

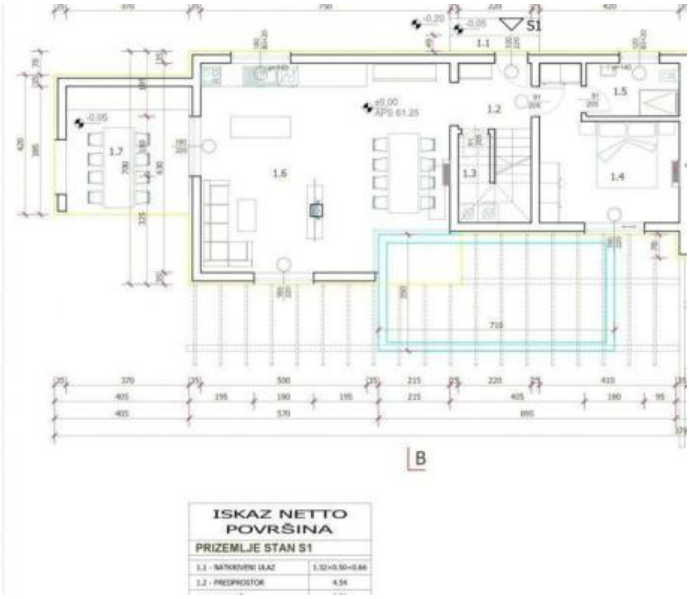
Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Šišan, Ližnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

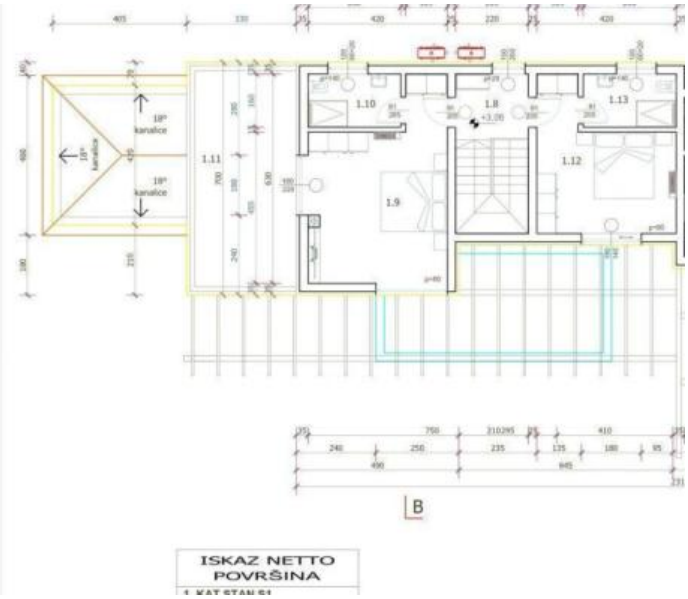




ISKAZ NETTO POVRŠINA

PRIZEMLJE STAN S1

1.1 - NATKRIVENI ULAZ	1.32+0.50+0.66
1.2 - PREDPROSTOR	4.54

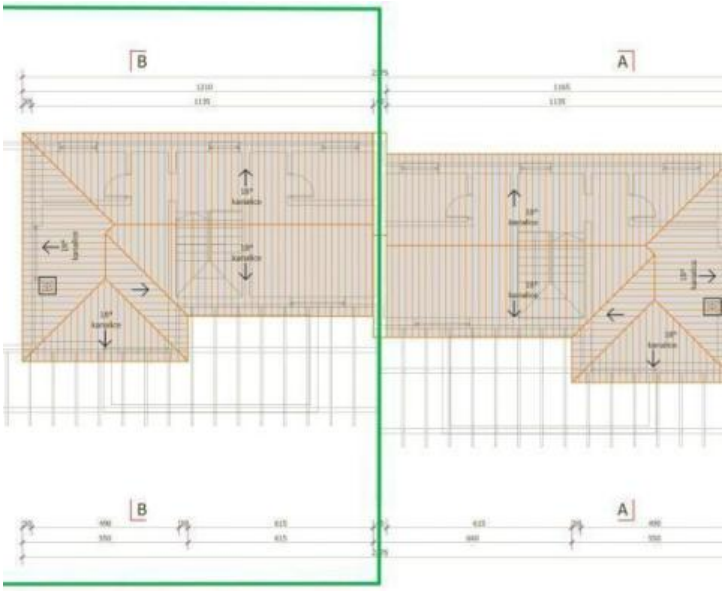


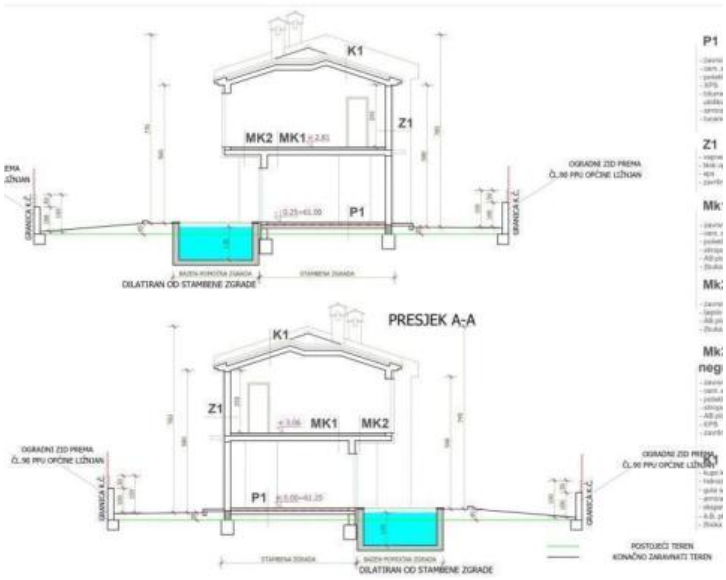
ISKAZ NETTO POVRŠINA

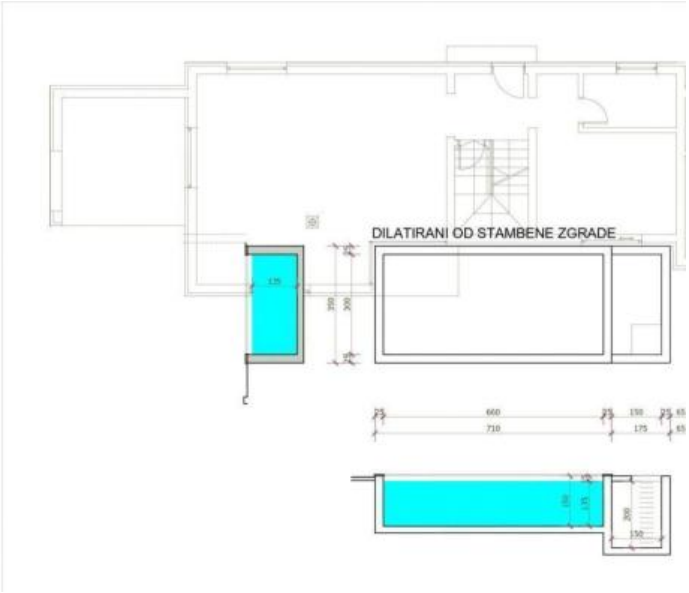
Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Villa
Šišan, Ližnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia







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