

# Appartement

## Donji grad, Zagreb et Slavonie



<b>Ref</b>	RE-S-480000
<b>Type de propriété</b>	Appartement
<b>Région</b>	Zagreb et Slavonie
<b>Emplacement</b>	Donji grad
<b>Front de mer</b>	Non
<b>Vue Mer</b>	Non
<b>Surface</b>	125 sqm
<b>Chambres</b>	3
<b>Salles de bains</b>	2
<b>Prix</b>	€ 938 025

# Appartement

## Donji grad, Zagreb et Slavonie



La résidence Meduliceva, de manière raffinée et moderne, rappelle les appartements aristocratiques de la partie basse de la ville. Place Cvjetni - Varsavaska - Dalmatinska, juste en dessous du magnifique parc verdoyant Rokov. Sophistication de la technologie de chauffage, de refroidissement et de climatisation avec la technologie suisse la plus moderne. Systèmes d'éclairage, automatisation de la gestion, du contrôle et de la sécurité, élimination des déchets, recharge et maintenance des voitures électriques domestiques - zéro émission de carbone.

APPARTEMENT S9 - appartement de quatre pièces d'une superficie fermée de 113,21 m<sup>2</sup>, orientation ouest-est au troisième étage. Il se compose d'un espace d'entrée, d'une cuisine et d'un séjour, de trois chambres, de deux salles de bains, d'un WC et d'une terrasse de 18,81 m<sup>2</sup>. Débarras 3,27 m<sup>2</sup>. Total calculé NKP 125,07 m<sup>2</sup>.

SYSTÈME DE CHAUFFAGE, DE REFROIDISSEMENT ET DE PRÉPARATION D'ECS : la préparation de l'eau chaude/froide comme fluide de chauffage/refroidissement et la préparation de l'eau chaude sanitaire se font à l'aide d'une pompe à chaleur air-eau pour chaque appartement séparément, à travers les plafonds, les sols et si nécessaire. murs, il y a un système de tuyaux à travers lesquels circule de l'eau chaude/froide selon le mode de chauffage ou de refroidissement - ZEHNDER Nestsystem, il n'y a donc aucun élément thermotechnique visible comme des radiateurs ou des climatiseurs, le chauffage/refroidissement avec ce système imite le chauffage naturel / processus de refroidissement où les objets dans la pièce sont principalement chauffés ou refroidis et non l'air ambiant, comme le soleil en hiver ou une taverne en été où la pierre froide crée un climat agréable dans l'espace Système de climatisation radiant ZEHNDER, les unités extérieures sont situées au la toiture commune de la résidence, devant de grandes parois vitrées qui contribuent à maintenir un climat favorable dans les zones critiques, régulation du système pour chaque pièce notamment via des panneaux de commande muraux ZEHNDER Control.

SYSTÈME DE VENTILATION, DE RÉCUPÉRATION ET DE DÉSHUMIDIFICATION : le système unique de récupération centrale ZEHNDER ComfoAir / ComfoDew avec déshumidification maintient une humidité optimale à l'intérieur de la pièce, les unités ZEHNDER ComfoDew intégrées situées sous le plafond de la climatisation font partie intégrante du système qui régule un température optimale, grâce à la fonction de déshumidification en mode refroidissement, qui empêche la condensation de l'humidité à l'intérieur de la pièce, dans le sol se trouvent des ventilo-convecteurs intégrés qui déshumidifient en outre les zones critiques devant les parois vitrées en mode refroidissement, des unités ZEHNDER ComfoAir intégrées situées sous le plafond sanitaire assurent des changements d'air suffisants dans toute la pièce afin que l'air soit toujours purifié des allergènes de l'environnement extérieur et fournisse une atmosphère agréable, l'alimentation et l'évacuation de l'air sont assurées par des conduits de ventilation centraux avec des ouvertures au plus haut niveau du toit de la résidence, le contrôle du système de récupération/déshumidification gère également le système de chauffage/refroidissement.

AVANTAGE THERMIQUE : l'utilisation de matériaux de haute qualité dans l'enveloppe de la résidence permet d'obtenir une excellente isolation thermique et la sélection d'éléments vitrés aux valeurs énergétiques favorables crée les conditions d'un séjour confortable en toutes saisons avec un besoin réduit de réchauffement ou de refroidissement de l'espace, intégré ZEHNDER La ventilation du système de chauffage/refroidissement

# Appartement

## Donji grad, Zagreb et Slavonie



assure un contrôle ambiant supérieur du confort thermique avec une consommation d'énergie optimale, ces paramètres permettent d'obtenir une consommation d'énergie totale très faible tout en atteignant un standard énergétique élevé - classe énergétique A+, zéro émission de carbone.

**SYSTÈME D'ÉCLAIRAGE** : l'éclairage de toutes les parties communes de la résidence est assuré par l'utilisation d'un éclairage LED économe en énergie contrôlé et géré par des capteurs de contrôle de la lumière du jour et des capteurs de présence dans les pièces individuelles, tous les éléments d'éclairage prévus des espaces communs et les éléments architecturaux extérieurs sont visuellement harmonisés avec l'identité du bâtiment et répond technologiquement aux normes de conception et environnementales les plus élevées, le concept d'éclairage est aligné sur les besoins des logements modernes en offrant un environnement de vie confortable et l'éclairage nécessaire de zones spécifiques, l'éclairage de tous les plafonds des appartements avec un éclairage LED intégré contrôlé par interrupteurs muraux et/ou "smart home" KNX intégré, la préparation de l'éclairage au sein des logements permet la mise en œuvre de systèmes modernes de contrôle et de gestion de l'éclairage avec une grande flexibilité de l'intérieur, le concept de conception lumineuse de préparation à l'éclairage des logements s'écarte de la norme notion d'éclairage comme élément purement décoratif, il traite l'éclairage comme un moyen de bonne perception de l'espace et de création d'un environnement confortable.

**SYSTÈME D'AUTOMATISATION D'APPARTEMENT ABB** - en installant le système domotique ABB free @ (« maison intelligente »), les propriétaires ont la possibilité de gérer leur propre espace, soit dans le confort de leur propre maison, soit via une application à distance (téléphone, tablette, ordinateur), l'écran tactile de contrôle central permet la gestion locale de l'automatisation de l'appartement et du contrôle d'accès, il est possible de contrôler l'interphone, l'éclairage et les stores, le système est modulaire et il est possible de l'étendre avec des fonctions.

**ÉLIMINATION DES DÉCHETS** : espace spécial au bout de l'allée, séparé du bâtiment, dans la cour, pour l'élimination des déchets, avec un espace suffisant pour les conteneurs spéciaux pour le tri des déchets.

**CHARGEUR DOMICILE DE VOITURES ÉLECTRIQUES** : chaque place de parking du garage est équipée d'une connexion pour recharger les voitures électriques, ce qui permet de recharger les véhicules pendant la nuit pendant la période du meilleur prix de l'électricité.

**SÉCURITÉ** : vidéosurveillance 24h/24 et 7j/7 de toutes les parties communes et des accès, contrôle d'accès électronique, système d'interphone intégré à l'écran tactile de contrôle ZENNIO de l'appartement, notification de présence via le système ABB [free@home](https://www.adrionika.com/free@home).

**GRANDS VITRAGES DES ESPACES RÉSIDENTIELS** : dans le but d'obtenir un éclairage de qualité des appartements, les surfaces vitrées sont grandes, les fenêtres avec des hauteurs de lumière de 173 - 213 cm, spécialement conçues pour cette résidence sans huisseries apparentes de l'extérieur en bois-aluminium, parois coulissantes-levantes en bois aluminium clair 259 cm avec seuil encastré, de sorte que l'espace extérieur soit intégré au même niveau de sol que l'intérieur, l'enveloppe vitrée ininterrompue du dernier étage est une unité spéciale tirée de l'enveloppe extérieure s'élevant au-dessus de la ville, entourée de jardins verdoyants, stores de protection solaire à l'ouest et protection "écran solaire" intégrée à la toile de façade sur rue en pierre TRAVERTINO CLASSICO, dont la couleur beige naturelle se marie parfaitement avec les protections "écran

# Appartement

## Donji grad, Zagreb et Slavonie



solaire" colorées.

**ESPACE D'ENTRÉE REPRÉSENTANT ET COMMUNICATION VERTICALE :** la zone d'entrée suit l'architecture qui rappelle les maisons de la ville basse, façonnée par une combinaison de pierre - lumière - bianco polare / pietra del deserto / bianco perlino - sombre - graffiti / nero marquinia, design raffiné d'autres éléments de l'espace d'entrée et de communication verticale, ascenseur nouvelle génération - KONE MonoSpace - électrique, fréquence régulée sans engrenage avec une cabine luxueusement équipée.

**ENVIRONNEMENT VERT :** en plaçant toutes les places de parking nécessaires dans le garage souterrain, le rez-de-chaussée sur cour est dégagé de la circulation et offre ainsi une communication plus libre enrichie des zones marginales vertes du rez-de-chaussée, les îlots verts réalisés contribuent également à un microclimat favorable de la parcelle, les terrasses vertes au dernier étage offrent également une continuité du microclimat à proximité, le parc Rokov à 150 mètres, les balcons/terrasses à chaque étage offrent des îlots verts comme zone de séparation mais aussi la possibilité de potagers urbains pour l'auto-culture devant la cuisine, sélection de l'élégance de la pierre, mais met également l'accent sur la nature comme source de vie et de matériaux.

**ESPACE D'ENTRÉE REPRÉSENTATIF ET COMMUNICATION VERTICALE :** la zone d'entrée suit l'architecture qui rappelle les maisons de la ville basse, façonnée par une combinaison de pierre - lumière - bianco polare / pietra del deserto / bianco perlino - sombre - graffiti / nero marquinia design raffiné d'autres éléments générations - KONE MonoSpace - régulé électriquement en fréquence sans engrenage avec une cabine luxueusement équipée.

**HAUTEURS ET MATÉRIAUX :** séjour, chambres : hauteur de lumière du sol au plafond 281 cm +/- 2 cm, toilettes : hauteur de lumière du sol au plafond 250 cm +/- 2 cm, menuiserie intérieure 220 cm de hauteur avec ouvrant insonorisé et charnières cachées en mat portes coulissantes blanches toute hauteur avec guides cachés au plafond dans la version finale en placage de noyer américain laqué mat plié dans le mur pour une niche désignée, porte d'entrée anti-effraction-incendie de haut niveau pour appartements DIERRE de haut niveau, blanc mat cadre de porte laqué, placage en noyer américain et aile calorifugée avec ferrure anti-effraction, système ONE-KEY-4-ALL pour toutes les zones utiles de la résidence, sanitaires en grès cérame murs 120 x 60 ; Sols 60 x 60 IMOLA CERAMICA de la collection THE ROOM, lavabos DURAVIT / Vero 60/80/100, meubles de salle de bain DURAVIT / Vero C-bonded, robinetterie à encastrer DURAVIT, toilettes DURAVIT / ME by Starck, accessoires de salle de bain DURAVIT / Starck T, réservoirs à encastrer DURASYSTEM / DURAVIT blanc, receveurs de douche STONETO et/ou céramique, parquet multicouche de haute qualité, balcons/terrasses recouverts de Decking System avec lames en bois/composite au même niveau que le parquet à l'intérieur, balcons/terrasses protégés de la vue et/ou du soleil de l'ouest avec un système de volets coulissants en combinaison avec des éléments de clôture raffinés, des équipements électriques périphériques VIMAR

**INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES :** Réseau LAN UTP cat. 6 avec armoire électrique, infrastructure optique apportée à l'appartement, programme TV satellite et régional partagé, commande des volets via boutons muraux et applications mobiles.

Les conditions de garantie pour la construction sont transférées aux propriétaires d'appartements conformément à la loi et aux coutumes applicables en matière de construction : 10 ans pour la construction du

# Appartement

## Donji grad, Zagreb et Slavonie



bâtiment, 2 ans pour tous les autres travaux de construction et de construction, 1 an pour les équipements et systèmes installés, sauf indication contraire dans le fiches de garantie des équipements et systèmes individuels, les délais de garantie courent au jour du contrôle technique du bâtiment.

Des écarts par rapport aux équipements standardisés sont possibles en raison des possibilités techniques de performance et d'adaptation aux réglementations et normes applicables, ainsi que de la disponibilité des produits sur le marché. Pendant la construction, des écarts allant jusqu'à 3 % par rapport à l'état de conception sont possibles.

Autres informations sur demande.

Les frais supplémentaires à payer par l'Acheteur d'un bien immobilier en Croatie sont d'environ 7% du coût total de la propriété:

- taxe de transfert de titre de propriété (3 % de la valeur de la propriété) ;
- commission d'agence immobilière (3% + TVA sur commission);
- frais d'avocat (cca 1%);
- frais de notaire;
- frais d'enregistrement;
- frais de traduction officielle certifiée.

Le contrat de l'agence immobilière doit être signé avant la visite des propriétés.

# Appartement

## Donji grad, Zagreb et Slavonie



Prix par m<sup>2</sup>:  
7504 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
6471 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
6000 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
4486 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
4167 €

# Appartement

## Donji grad, Zagreb et Slavonie



# Appartement

## Donji grad, Zagreb et Slavonie

