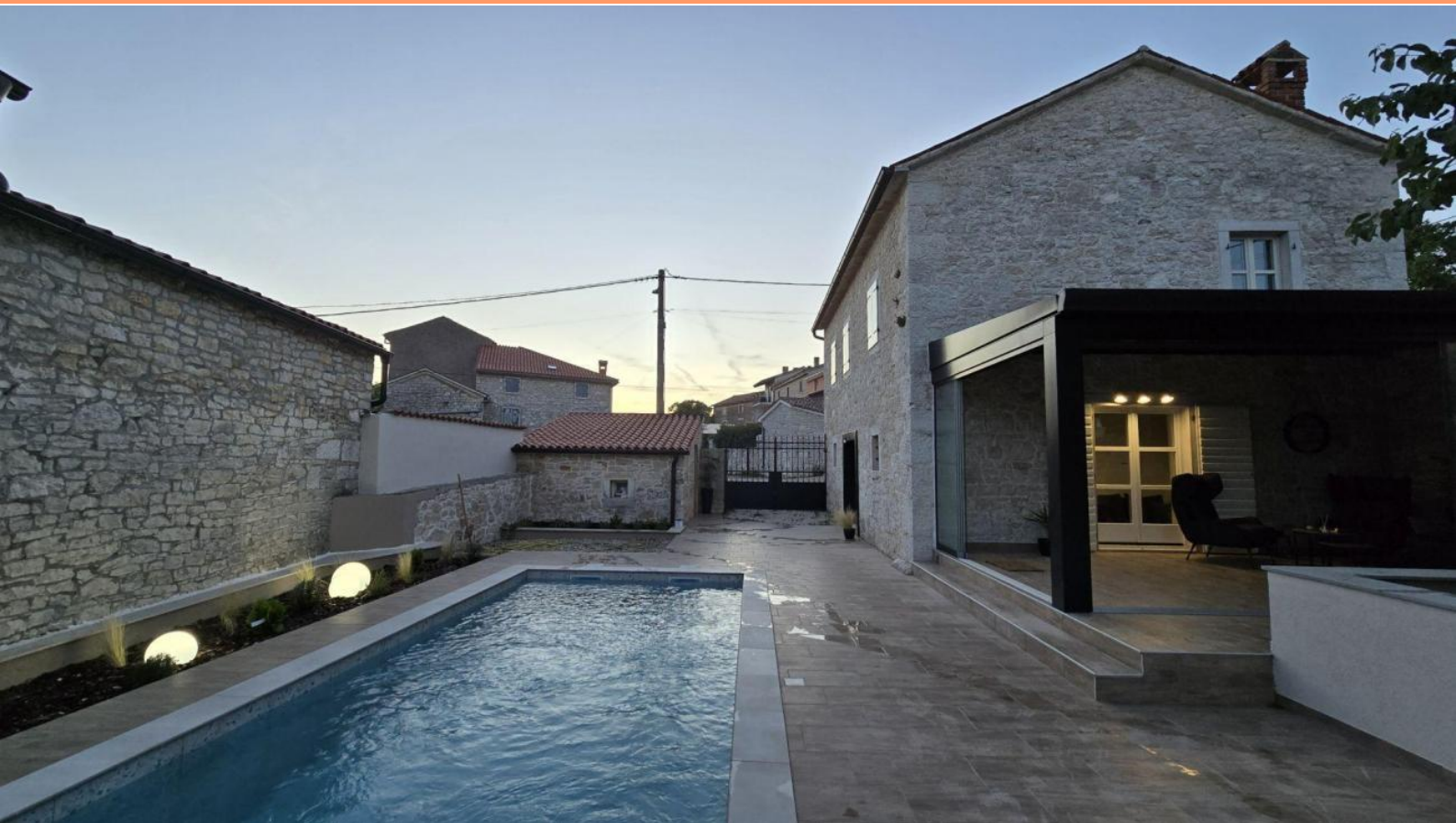


# Villa

## Višnjan, Isztria



|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>ID Kód</b>                   | RE-U-38269      |
| <b>Típus</b>                    | Villa           |
| <b>Régió</b>                    | Isztria > Porec |
| <b>Helység</b>                  | Višnjan         |
| <b>Első vonal a tenger felé</b> | Nem             |
| <b>Kilátás a tengerre</b>       | Nem             |
| <b>Alapterület</b>              | 130 sqm         |
| <b>Telekterület</b>             | 332 sqm         |
| <b>Hálósobák száma</b>          | 3               |
| <b>Fürdőszobák száma</b>        | 1               |
| <b>Ár</b>                       | € 580 000       |

Egy kő szépség egy kis falu, Visnjan központjában Porec közelében!  
A teljes terület 130 nm. A telek 332 nm.

Ez a kővilla összesen 130 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, ebből 110 m<sup>2</sup> a villához tartozik, a fennmaradó terület pedig a teraszhoz és egy kerti melléképülethez tartozik.

A nappali két szinten van elosztva: a földszinten és az első emeleten.

A földszinten egy tágas, nyitott térben az egész család számára elég nagy étkező és egy teljesen felszerelt modern konyha található, olasz gyártótól. Az étkezőtől és a konyhától kissé elválasztott hangulatos nappaliban funkcionális fatüzelésű kandalló található. A nappaliból egy nagyobb fedett teraszra lehet kijutni, mely ideális a vendégek szórakoztatására vagy egy pohár bor melletti kikapcsolódásra. A földszinten található egy vendég WC is, amely egyben kis mosókonyhaként is funkcionál.

Belső lépcső vezet fel az emeletre, ahol három kényelmes hálószoba és egy nagy fürdőszoba található zuhanykabinnal. A tágas szobák kellemes tartózkodást biztosítanak, különleges hangulatot teremt a jól integrált, rugalmas, meleget árasztó fa tetőszerkezet.

**Kert Leírás:** A villa területe teljesen parkosított és bekerített, könnyen karbantartható, gazdag növényzettel és kőrészletekkel. Az udvar központi eleme egy tágas úszómedence, ritka nagyméretű kerámiákkal, amelyek egyedi színt adnak a víznek és különleges hangulatot teremtenek. A medence és a napozóterület mellett egy 100 éves eperfa áll, amely természetes árnyékot biztosít, tökéletes kikapcsolódást a melegebb hónapokban.

A kertben található melléképület villannyal és vízzel ellátva, mely lehetőséget kínál zárt nyári konyhának, saját fürdőszobának szaunával, edzőteremmel vagy kiegészítő tárolónak. Az ingatlanhoz tartozik még két különálló parkolóhely kertkapcsolattal és egy további parkolóhely a kertben.

**Kiegészítő információk:** A felújítás során minden részletre aprólékos figyelmet fordítottak, hiszen a villa kezdetben a tulajdonos magánszükségei alapján került felújításra, biztosítva a csúcsmínőségű kivitelezést és a modern megoldásokat. A gondosan kiválasztott bútorok a modern dizájnt ötvözik az isztriai hagyományokkal, szinkronizálva a hagyományos isztriai köveket a modern elemekkel a meleg és kényelmes belső tér érdekében.

### Technikai információ:

- Intelligens klíma minden szobában.
- A folyosón kívül minden szobában elektromos padlófűtés.
- Új háromrétegű fa asztalos minden ablakon és ajtón.
- Bútorral együtt eladó.
- Azonnali beköltözés lehetséges.
- Tiszta tulajdonjog, nincsenek anyagi terhek, és minden szükséges dokumentáció megvan.

**Fekvés Leírás:** A villa egy kis faluban található Višnjan közelében, egy csendes környéken, sok kőházzal és családi villával. Közel van a népszerű Parenzana kerékpáros és sétaúthoz, amely szőlőültetvényeken, mezőkön

és Közép-Isztria érintetlen természetén kanyarog, egyedülálló lehetőséget biztosítva a félsziget és történelmi életmódjának felfedezésére.

A természet szerelmeseinek és a családi életnek ideális hely, kissé elszigetelt, mégis közel van az alapvető szolgáltatásokhoz. Višnjan és Kaštelir mindössze 3 perces autóútra található, ahol üzletek, piacok, halkereskedők, gyógyszertárak, iskolák és sok más található. Az ingatlan szintén jó összeköttetéssel rendelkezik, mivel az Isztriai Ipsilon mindössze 5 perces autóútra található, és az egész Isztriai-félszigethez eljuttatja Önt. Poreč híres városa vonzó strandjaival és különféle létesítményeivel mindössze 19 perces autóútra található.

Ez a felújított kővilla tökéletesen megfelel a mai modern család igényeinek a hagyományok és a kőrészletek megőrzése mellett, így kiváló lehetőség biztonságos megtérüléssel járó magánbefektetésnek vagy nyugodt családi otthonnak.

Összességében a horvátországi ingatlanvásárlót terhelő többletköltség az ingatlan összköltségének körülbelül 7%-a, amely magában foglalja:

- vagyonátruházási illeték (az ingatlan értékének 3%-a);
- ügynöki/közvetítői jutalék (3%+ÁFA jutalék);
- ügyvédi díj (kb. 1%);
- közjegyzői díj;
- bírósági bejegyzési díj;
- hivatalos hiteles fordítási költségek.

Ügynökségi/közvetítői szerződés aláírása az ingatlanlátogatás előtt történik.

# Villa

## Višnjan, Isztria



Ár/m<sup>2</sup>:  
4462 €

Átlagos ár/m<sup>2</sup> ennél a típusnál  
a régióban:  
3908 €

Medián ár/m<sup>2</sup> ennél a típusnál  
a régióban:  
3891 €

Átlagos ár/m<sup>2</sup> ennél a típusnál  
Horvátországban:  
4368 €

Medián ár/m<sup>2</sup> ennél a típusnál  
Horvátországban:  
3869 €

# Villa

Višnjan, Istria



# Villa

## Višnjan, Istria



# Villa

## Višnjani, Istria



# Villa

## Višnjan, Istria



# Villa

## Višnjan, Istria



# Villa

## Višnjan, Istria



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

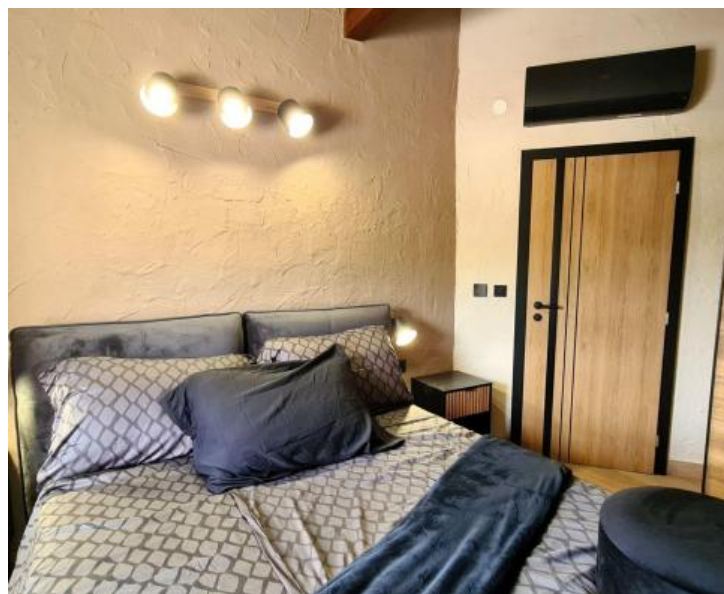
# Villa

Višnjan, Istria



# Villa

Višnjani, Istria



# Villa

## Višnjan, Istria



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

# Villa

## Višnjan, Istria



# Villa

Višnjan, Istria



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

# Villa

Višnjan, Istria

