



Ref	RE-LB-IRO2850
Typ	Byt
Region	Dalmácie > Ostrov Brač
Město	Bol
NÁBŘEŽÍ	Ne
Výhled na moře	Ano
Vzdálenost od moře	400 m
Plocha	25 sqm
Ložnice	1
Koupelny	1
Cena	€ 252 000

Exkluzivní kamenný byt s galerií a výhledem na moře - prvotřídní klidná lokalita poblíž Bolu, ostrov Brač

Hledáte **unikátní investici na ostrově Brač**? Nachází se v malebné, klidné vesnici pouhé 3 km od živého města **Bol** a světově proslulé **pláže Zlatni Rat**, tento butikový byt je součástí odborně zrestaurovaného historického kamenného domu (renovováno v roce 2023). Perfektně vyvažuje autentickou středomořskou duši s vysoce kvalitním moderním luxusem, obklopený nedotčenou přírodou a křišťálově čistými vodami.

Hlavní atrakcí: Byt AP9 (styl penthouse)

Tato výjimečná jednotka se nachází v podkroví budovy a nabízí chytrý a estetický dvouúrovňový design, který maximalizuje jak prostor, tak výhledy.

- **Celková obytná plocha:** 24,9 m² plus další **11,1 m² spací galerie**.
- **Chytrý design:** Vyvýšená spací galerie se nachází nad multifunkčním designovým nábytkem, čímž vytváří soudržný, moderní obytný prostor.
- **Panoramatické výhledy:** Probudte se do spektakulárního výhledu na azurový horizont a Jaderské moře přímo z vaší galerie.
- **Autenticita:** Originální kamenné zdi a vysoce kvalitní přírodní materiály po celém prostoru.

Pětihvězdičkové wellness a sdílené vybavení

Majitelé a hosté mají exkluzivní přístup k profesionálně upravené středomořské zahradě, navržené tak, aby rivalizovala s nejlepšími butikovými hotely:

- **Wellness a spa:** Relaxační **vířivka** a **finská sauna** s přímým výhledem na moře.
- **Život venku:** Plně vybavená letní kuchyně, jídelní prostor ve stínu pergoly a stylová zóna pro odpočinek.

- **Aktivní životní styl:** Venkovní sprcha a vyhrazený prostor pro cvičení.
- **Pohodlí:** Všechny jednotky jsou plně klimatizované, zařízené a připravené k celoročnímu užívání. Veřejné parkování je k dispozici v bezprostřední blízkosti.

Investiční příležitost a výnosy

Nemovitost je již úspěšným provozním podnikem s vysokými obsazenostmi během letní sezóny. Ať už hledáte **rekreační dům v Chorvatsku** nebo vysoce výnosnou **pronajímanou nemovitost**, tyto jednotky jsou právně oddělené (bytový dům/etažirano) a nabízejí dlouhodobou hodnotu v chráněném, klidném prostředí.

Dostupnost a ceny

S potěšením nabízíme několik pečlivě navržených jednotek v tomto kamenném historickém projektu. Aktuální dostupnost naleznete níže:

- **Prémiové přízemí (AP1):** Naše největší dostupná jednotka o **34,1 m²**, nabízející prostorný středomořský pocit. **Cena: 255 750 €.**
- **Efektivní studio (AP4):** Kompaktní **18,6 m²** jednotka navržená pro maximální pronajímatelskou efektivitu. **Cena: 148 800 €.**
- **Autentické kamenné studio (AP7):** Krásný **20,3 m²** prostor spojující historii s pohodlím. **Cena: 162 400 €.**
- **Útočiště v podkroví (AP8):** Příjemná **20,1 m²** jednotka umístěná v vysokém podkroví s úchvatnými výhledy. **Cena: 168 800 €.**
- **Galerie Suite (AP9):** Náš vybraný dvouúrovňový byt s **24,9 m²** hlavního prostoru a **11,1 m²** spací galerie. **Cena: 252 000 €.**

Upozorňujeme: Byty AP2 a AP6 jsou v současnosti rezervovány.

Investiční potenciál

Tyto jednotky jsou jedinečné díky **sdílené wellness oblasti (sauna/vířivka)**. To je posouvá z kategorie "standardní byt" do kategorie "butikový resort".

- **Jednotka AP9 (Galerie Suite):**

- **Vrcholná sezóna: 190 € - 240 €** za noc.
- **Ramenní sezóna: 120 € - 150 €** za noc.

- **Menší jednotky (AP4/AP8):**

- **Vrcholná sezóna: 130 € - 160 €** za noc.

- **Hrubý roční příjem (průměrná jednotka): 14 000 € - 18 000 €.**

- **ROI faktor:** Obrovský. Estetika "autentického kamene" umožňuje 20-30% cenový prémium oproti moderním betonovým krabicím.

Celkové dodatečné náklady, které nese kupující nemovitosti v Chorvatsku, jsou přibližně 7 % celkových nákladů na nemovitost, které zahrnují:

- daň z převodu nemovitosti (3 % z hodnoty nemovitosti);
- zprostředkovatelská/zprostředkovatelská provize (3%+DPH z provize);
- odměna za advokáta (cca 1%);
- notářský poplatek;
- soudní registrační poplatek;
- náklady na úřední ověřený překlad.

Smlouva o zastoupení/zprostředkovatelská smlouva se podepisuje před návštěvou nemovitostí.

Výhody nemovitosti:

Lázně
Sauna

Byt

Bol, Dalmácie



Zahrada
Kamenný dům
Moderní

Cena za m²:
10.080 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
5.986 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
4.500 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
4.662 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
4.230 €

Byt

Bol, Dalmácie



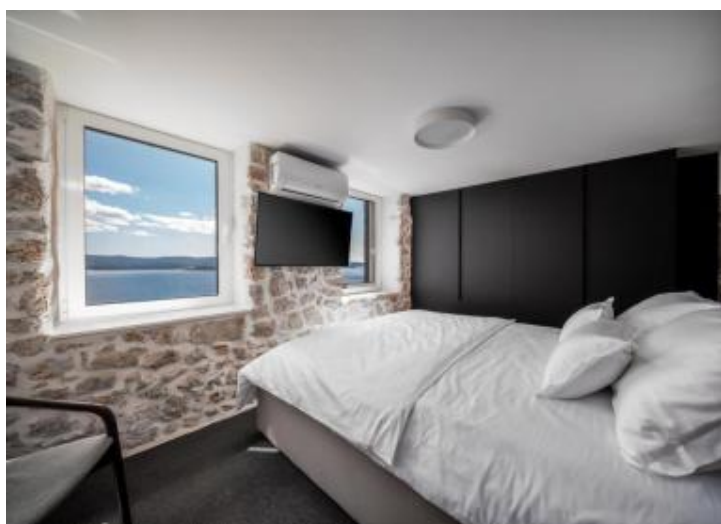
Byt

Bol, Dalmácie



Byt

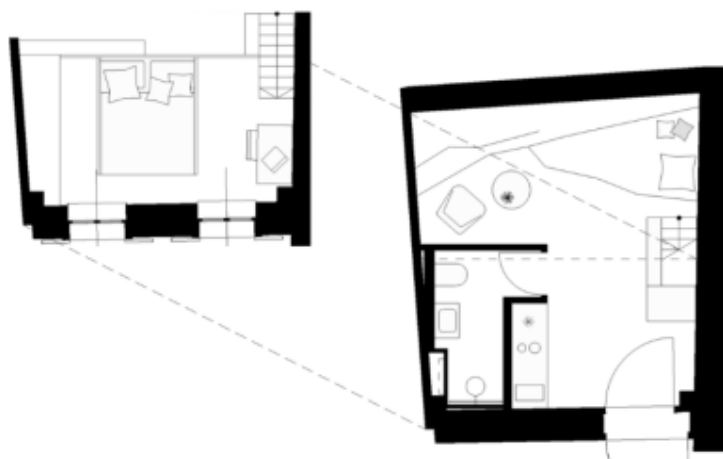
Bol, Dalmácie

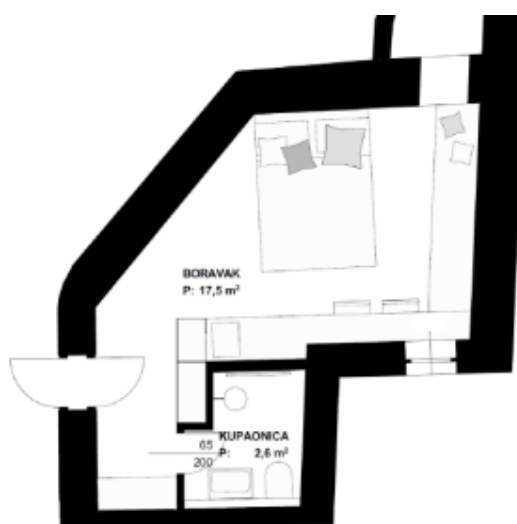




Byt

Bol, Dalmácie



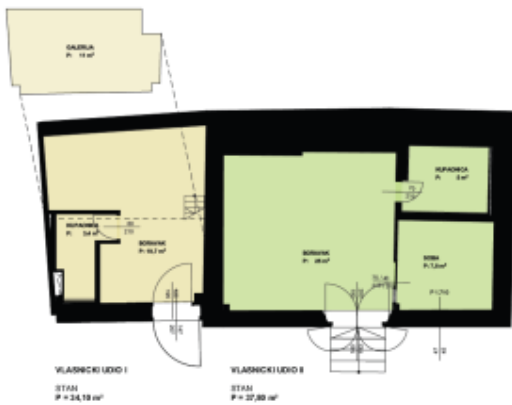




SCHEME OF UNITS



ETAZA 01



Byt

Bol, Dalmácie



Byt

Bol, Dalmácie

