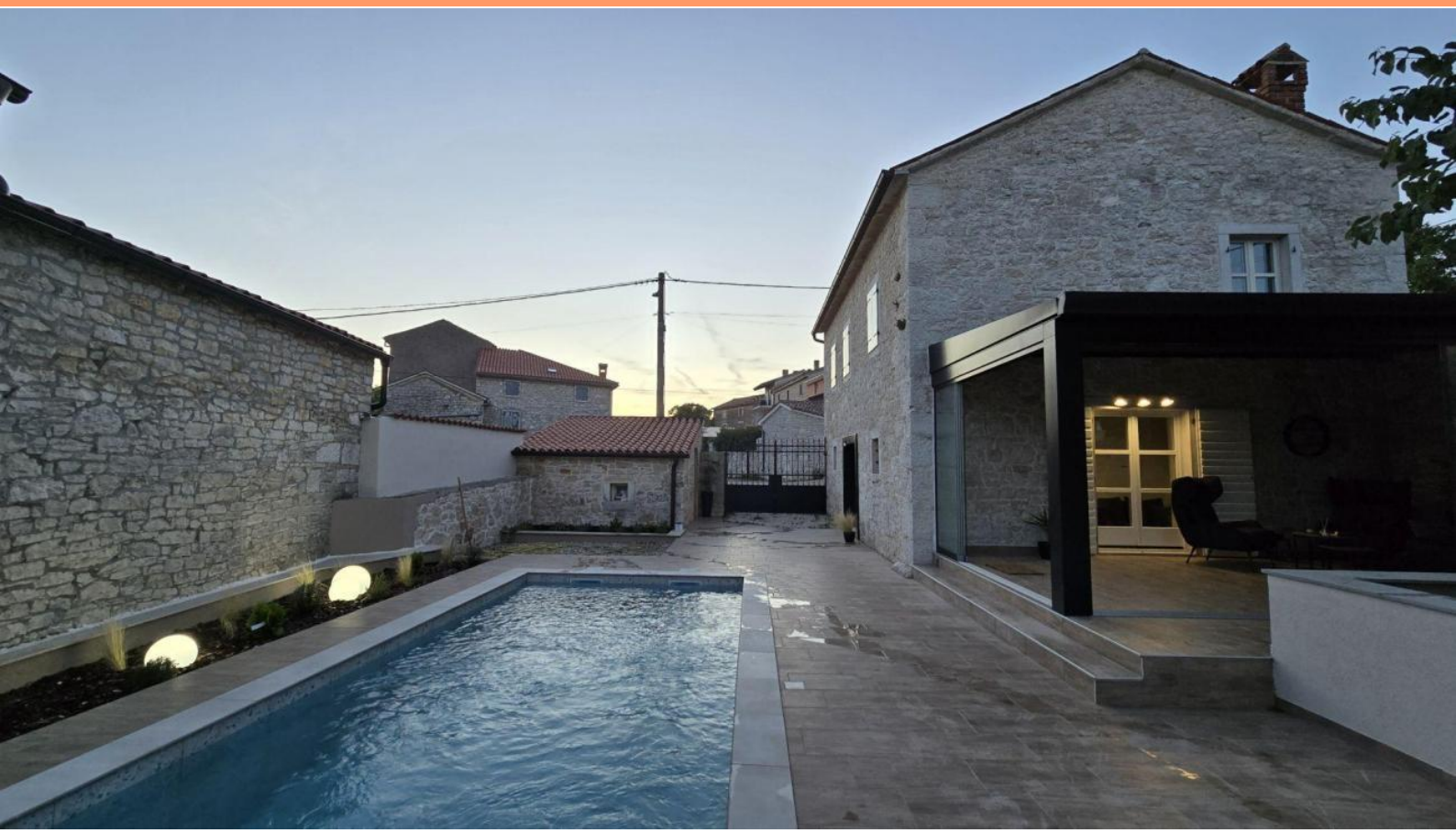
Villa
Višnjan, Istrien



Ref	RE-U-38269
Kategorie	Villa
Region	Istrien › Porec
Ort	Višnjan
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Nein
Wohnfläche	130 qm
Grundstück	332 qm
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Preis	€ 580 000

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

Villa
Višnjan, Istrien

Eine steinerne Schönheit im Zentrum des kleinen Dorfes Visnjan in der Nähe von Porec!
Die Gesamtfläche beträgt 130 m². Die Grundstücksfläche beträgt 332 m².

Diese Steinvilla bietet insgesamt 130 m² Wohnfläche, wobei 110 m² zur Villa gehören und die restliche Fläche auf die Terrasse und ein Nebengebäude im Garten verteilt ist.
Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen: das Erdgeschoss und das Obergeschoss.

Im Erdgeschoss umfasst ein geräumiger offener Bereich ein Esszimmer, das groß genug für die ganze Familie ist, und eine voll ausgestattete moderne Küche eines italienischen Herstellers. Ein gemütliches Wohnzimmer, das leicht vom Ess- und Küchenbereich getrennt ist, verfügt über einen funktionalen Holzkamin. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zu einer größeren überdachten Terrasse, die sich ideal eignet, um Gäste zu unterhalten oder bei einem Glas Wein zu entspannen. Im Erdgeschoss befindet sich auch eine Gästetoilette, die gleichzeitig als kleine Waschküche dient.

Über eine Innentreppe gelangt man ins Obergeschoss, in dem sich drei gemütliche Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche befinden. Die großzügigen Räume sorgen für einen angenehmen Aufenthalt, wobei die gut integrierte, flexible Holzdachkonstruktion, die Wärme ausstrahlt, eine besondere Atmosphäre schafft.

Gartenbeschreibung: Das Grundstück der Villa ist vollständig angelegt und eingezäunt. Es ist mit viel Grün und Steindetails für eine einfache Pflege konzipiert. Das Herzstück des Gartens ist ein geräumiger Swimmingpool mit seltener großformatiger Keramik, die dem Wasser eine einzigartige Farbe verleiht und ein besonderes Ambiente schafft. Neben dem Pool und dem Bereich zum Sonnenbaden steht ein 100 Jahre alter Maulbeerbaum, der natürlichen Schatten spendet und sich in den wärmeren Monaten perfekt zum Entspannen eignet.

Ein Nebengebäude im Garten ist mit Strom und Wasser ausgestattet und kann als geschlossene Sommerküche, privater Wellnessbereich mit Sauna, Fitnessraum oder zusätzlicher Lagerraum genutzt werden. Zum Anwesen gehören außerdem zwei separate Parkplätze mit Gartenzugang und ein zusätzlicher Parkplatz im Garten.

Zusätzliche Informationen: Bei der Renovierung wurde auf jedes Detail geachtet, da die Villa ursprünglich für die privaten Bedürfnisse des Eigentümers renoviert wurde. Dabei wurde auf hochwertige Verarbeitung und moderne Lösungen geachtet. Sorgfältig ausgewählte Möbel verbinden modernes Design mit istrischer Tradition und vereinen traditionellen istrischen Stein mit modernen Elementen für ein warmes und komfortables Interieur.

Technische Information:

- Intelligente Klimaanlagen in jedem Raum.
- Elektrische Fußbodenheizung in allen Räumen außer dem Flur.
- Neue dreischichtige Holztischlerei an allen Fenstern und Türen.
- Verkauft mit inbegriffenen Möbeln.

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

- Sofortiger Einzug möglich.
- Saubere Eigentumsverhältnisse, keine finanziellen Belastungen und alle notwendigen Unterlagen sind vorhanden.

Standortbeschreibung: Die Villa befindet sich in einem kleinen Dorf in der Nähe von Višnjan, einer ruhigen Gegend mit vielen Steinhäusern und Familienvillen. Sie liegt in der Nähe des beliebten Rad- und Wanderwegs Parenzana, der sich durch Weinberge, Felder und die unberührte Natur Zentralistriens schlängelt und eine einzigartige Möglichkeit bietet, die Halbinsel und ihren historischen Lebensstil zu erkunden.

Die Lage ist ideal für Naturliebhaber und Familien. Sie ist etwas abgelegen, aber dennoch nah an den wichtigsten Annehmlichkeiten. Višnjan und Kaštelir sind nur 3 Autominuten entfernt und bieten Geschäfte, Märkte, Fischhändler, Apotheken, Schulen und mehr. Das Anwesen ist auch gut angebunden: Das istrische Ipsilon ist nur 5 Autominuten entfernt und verbindet Sie mit der gesamten istrischen Halbinsel. Die berühmte Stadt Poreč mit ihren attraktiven Stränden und verschiedenen Einrichtungen ist nur 19 Autominuten entfernt.

Diese renovierte Steinvilla erfüllt perfekt die Bedürfnisse der modernen Familie von heute und bewahrt gleichzeitig Tradition und Steindetails. Damit ist sie eine ausgezeichnete Gelegenheit für eine private Investition mit sicherer Rendite oder ein ruhiges Familienheim.

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
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

Preis pro m²:
4462 €

Durchschnittlicher Preis/m² dieser Typ in der Region:
3908 €

Medianpreis/m² dieser Typ in der Region:
3891 €

Durchschnittlicher Preis/m² dieser Typ in Kroatien:
4365 €

Medianpreis/m² dieser Typ in Kroatien:
3866 €

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

Villa
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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

Villa
Višnjan, Istrien

Adrionika
Real Estate in Croatia

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