

Villa

Rovinj, Istrien



Ref	RE-U-36358
Kategorie	Villa
Region	Istrien > Rovinj
Ort	Rovinj
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Nein
Distanz zum Meer	10000 m
Wohnfläche	438 qm
Grundstück	1208 qm
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Preis	€ 1 500 000

Reduziert!

Alter Preis war 1.750.000 Euro, Neupreis ist 1.500.000 Euro!

Wir sind stolz, Ihnen diese hochwertige, luxuriöse Familienvilla präsentieren zu können, die in ruhiger Lage liegt, nur zehn Autominuten vom romantischen Zentrum von Rovinj und nur einen kurzen Spaziergang vom Dorfzentrum entfernt. Was diese Villa besonders attraktiv macht, ist nicht nur die hervorragende Qualität der Konstruktion, Ausstattung und Einrichtung, sondern auch der Komfort, alles, was für ein sicheres, friedliches und komfortables Familienleben erforderlich ist, nur wenige Schritte entfernt zu haben.

Im Dorf Ttako können Sie in bekannten Restaurants und Tavernen lokale Köstlichkeiten probieren und in den nahe gelegenen Geschäften oder Märkten alles Wichtige finden. Diese Villa ist ein exklusives Familienhaus im mediterranen Stil mit modernen Akzenten und Konstruktionslösungen. Der großzügige, private Garten mit Swimmingpool und üppigen mediterranen Pflanzen ist perfekt, um die Freizeit mit Ihren Lieben zu genießen.

OBJEKTBSCHREIBUNG:

Die Villa bietet eine Gesamtnettonutzfläche von 438 m², verteilt auf drei Ebenen – ein Untergeschoss mit 155 m², ein Erdgeschoss mit 188 m² und ein Obergeschoss mit 95 m² – auf einem Grundstück von 1.208 m².

- **Erdgeschoss** : Beim Betreten der Villa werden Sie von einem Foyer begrüßt, das in den Wohnbereich führt. Dieser Raum ist als offener Bereich ohne Trennwände konzipiert und verfügt über ein gemütliches Wohnzimmer, einen großen Essbereich für die ganze Familie und eine moderne, voll ausgestattete Küche. Der Raum ist dank Glaswänden mit natürlichem Licht gefüllt, was nicht nur die Helligkeit erhöht, sondern auch eine frische, offene Atmosphäre schafft. Diese Glaswände bieten außerdem einen atemberaubenden Blick auf den angelegten Garten und den Swimmingpool sowie direkten Zugang zur überdachten Sommerterrasse und zur Außenküche.

Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss das erste geräumige Schlafzimmer und ein Gästebad, das sich in einem privateren Teil des Stockwerks befindet. Im Erdgeschoss befinden sich auch der Zugang zur Garage und ein kleiner Kleiderschrankbereich.

- **Erster Stock** : Auf dieser Ebene befinden sich drei komfortable Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad. Das Hauptschlafzimmer hat außerdem einen privaten Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Blick auf das Grün, die sanften Hügel und das umliegende Dorf bietet.
- **Keller** : Der Keller ist für Entspannung und Unterhaltung mit Freunden und Familie gedacht. Er umfasst einen Wellnessraum und einen Fitnessraum sowie ein eigenes Spielzimmer für Videospiele und Billard.

Den Gästen steht auch eine wunderschön gestaltete istrische Taverne mit Weinbar und Küchenzeile zur Verfügung. Auf dieser Ebene befinden sich auch ein Heizraum und eine Waschküche.

GARTENBESCHREIBUNG:

Die Villa steht auf einem großzügigen Grundstück von 1.208 m². Das Grundstück ist komplett eingezäunt und privat, was Ruhe und Abgeschiedenheit gewährleistet. Der Garten ist im Einklang mit dem mediterranen Stil der Villa angelegt und verfügt über Olivenbäume und andere einheimische Pflanzen. Im Zentrum des Gartens befindet sich ein großzügiger, beheizter Swimmingpool mit angrenzender Liegewiese. Neben dem Pool befindet sich die überdachte Sommerterrasse mit Sitzgelegenheiten und einer Außenküche, ideal zum Unterhalten. Der Garten umfasst außerdem einen Abstellraum und einen Technikraum für den Pool.

Der Hof bietet viel Grünfläche zum Spielen für Kinder und es gibt fünf Parkplätze – zwei in der Garage und drei im Außenbereich, mit der Möglichkeit zur zusätzlichen Überdachung.

ZUSÄTZLICHE UND TECHNISCHE DETAILS:

Eines der Hauptmerkmale der Villa ist ihre Lage, die einfachen Zugang zu den Dingen des täglichen Bedarfs bietet und gleichzeitig Privatsphäre und Ruhe bietet. Die Villa ist mit einem hohen Maß an Handwerkskunst gebaut und verfügt durchgehend über hochwertige Möbel und Materialien.

- Alle Fenster und Türen sind aus hochwertiger slawonischer Eiche gefertigt und mit dreifach gasgefülltem Glas ausgestattet.
- Die Möbel werden exklusiv für die Villa maßgefertigt und verleihen ihr einen Hauch von Einzigartigkeit.
- Für höchste Performance sorgt die technische Ausstattung weltweit führender Hersteller.
- Im Untergeschoss befinden sich ein Wellis-Hydromassagepool für drei Personen, eine maßgefertigte finnische Sauna (innen aus Abachi-Holz und außen aus thermisch behandelter Esche) sowie Weinkühler von Candy und Klarstein.
- Zur Klimatisierung der Villa gehören Inverter-Klimaanlagen von Daikin in jedem Zimmer sowie Fußbodenheizung im gesamten Gebäude.

STANDORTBESCHREIBUNG:

Dieses Anwesen befindet sich in einer malerischen Siedlung, nur 10 Autominuten vom lebhaften Zentrum von Rovinj entfernt, das für seine schönen Promenaden und Strände bekannt ist. Es ist ein idealer Ort für Familien und bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten wie Geschäfte, Märkte, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinische Dienste in unmittelbarer Nähe. Dieses ruhige Dorf ist perfekt für einen ganzjährigen Aufenthalt und verbindet Sicherheit und Komfort.

Darüber hinaus ist die Lage ideal für diejenigen, die ein Luxustourismusunternehmen aufbauen möchten.

Villa

Rovinj, Istrien



Aufgrund seiner Nähe zu Rovinj ist dieses Gebiet für hochwertige Immobilien bekannt, die als luxuriöse Ferienhäuser dienen. Die Villa bietet zukünftigen Eigentümern eine hervorragende Gelegenheit, ein erstklassiges Tourismusangebot mit einer sicheren Kapitalrendite zu schaffen. Das Anwesen ist gut angebunden, mit Zugang zum istrischen Epsilon, das nur 8 Autominuten entfernt ist, sodass eine einfache Reise durch die gesamte istrische Halbinsel gewährleistet ist.

Wenn Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin für Ihre Immobilie vereinbaren möchten, kontaktieren Sie uns gerne!

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), Anwaltpauschale (ca 1%), Notargebühr, Gerichtsgebühr und amtlich beglaubigte Übersetzungskosten. Maklervertrag mit 3% Provision (+ MwSt) wird vor dem Besuch von Immobilien unterzeichnet.

Preis pro m²:
3425 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in der Region:
3558 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
der Region:
3352 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in Kroatien:
4377 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
Kroatien:
3867 €

Villa

Rovinj, Istrien



Villa

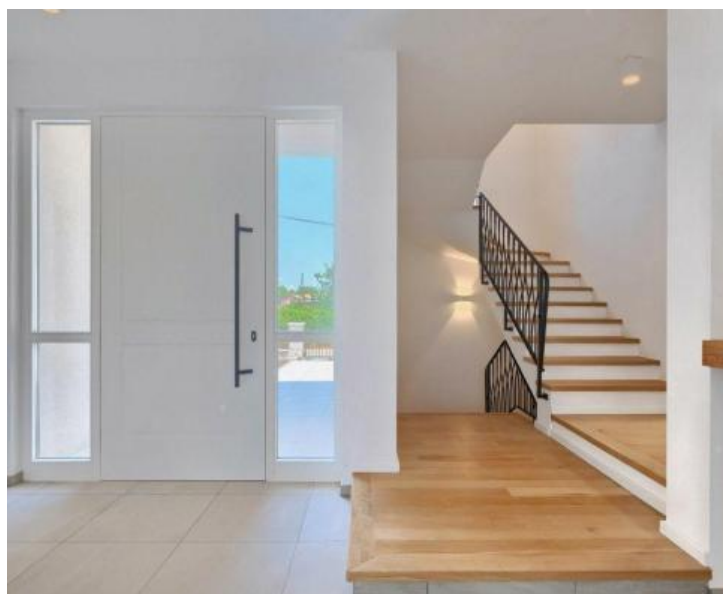
Rovinj, Istrien



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

Villa

Rovinj, Istrien



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

Villa

Rovinj, Istrien



Villa

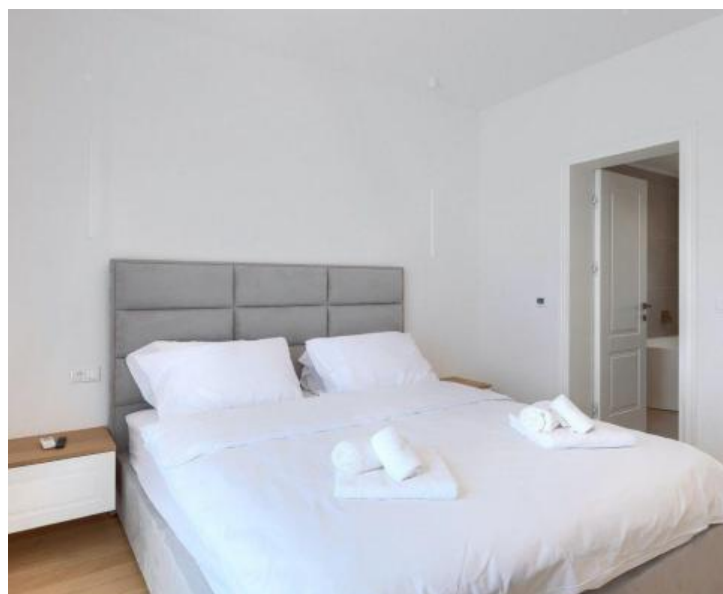
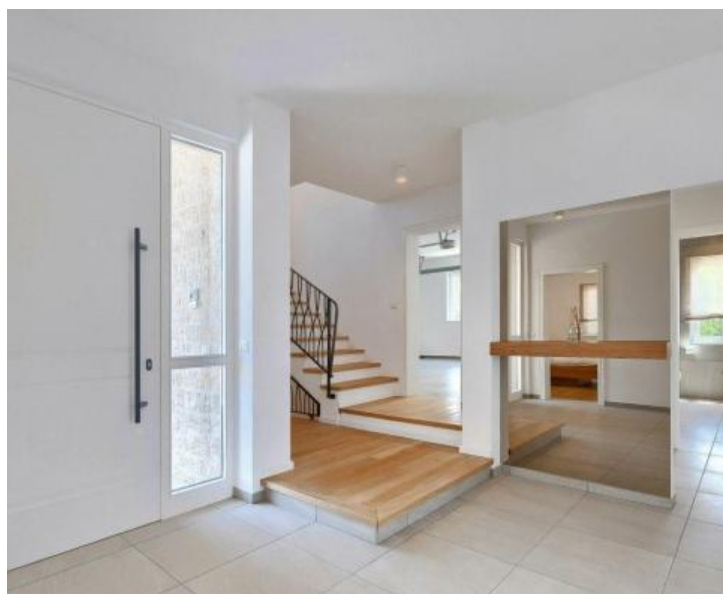
Rovinj, Istrien



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

Villa

Rovinj, Istrien



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

Villa

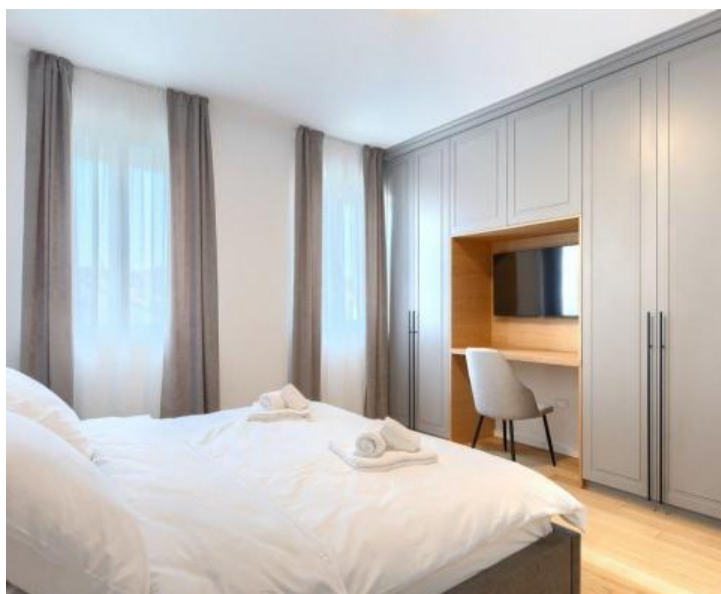
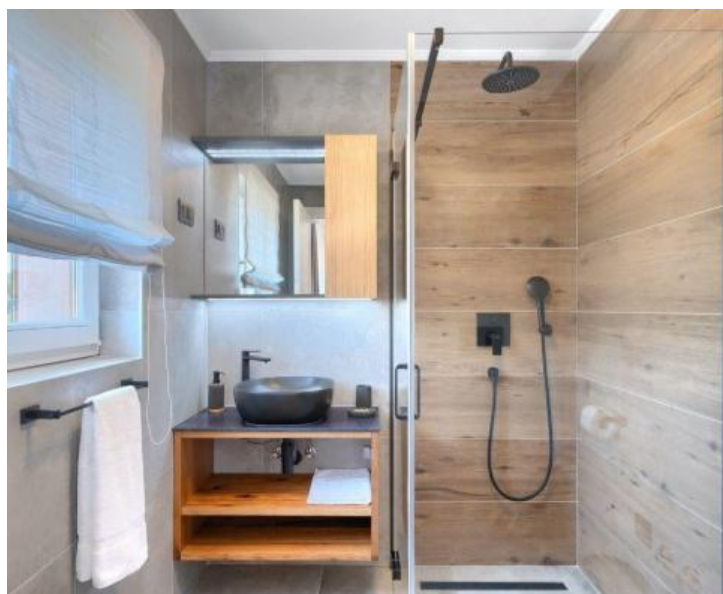
Rovinj, Istrien



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

Villa

Rovinj, Istrien



Villa

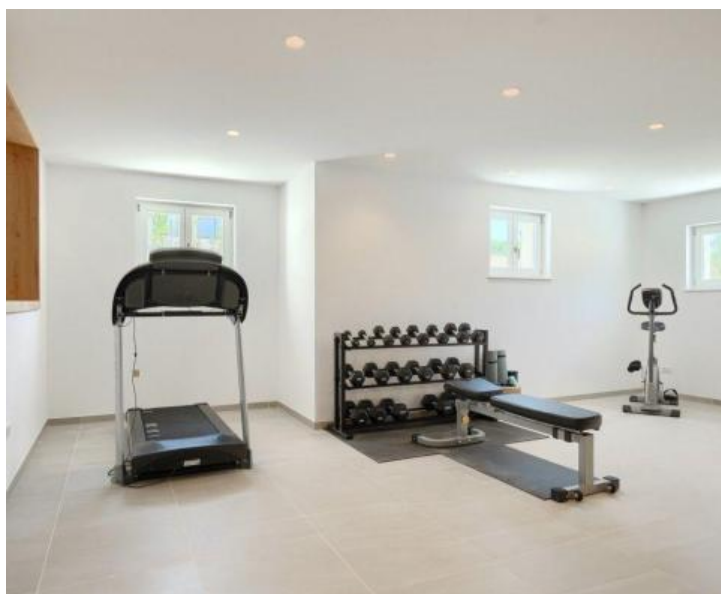
Rovinj, Istrien



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

Villa

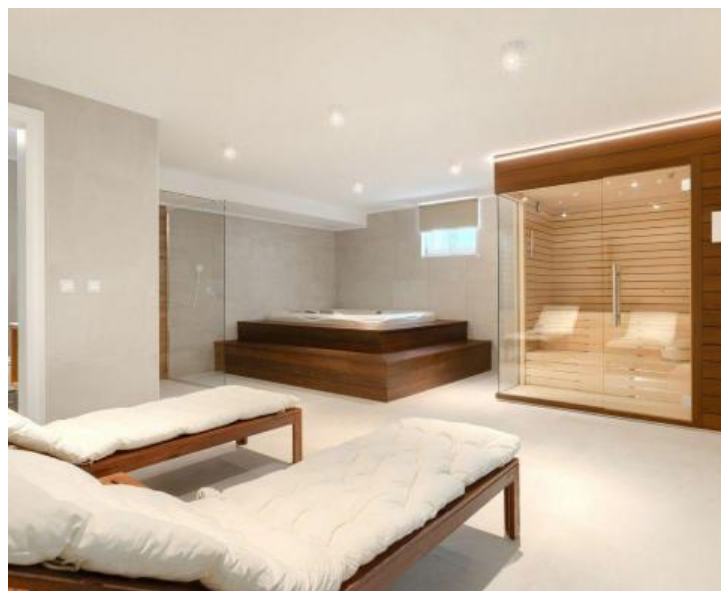
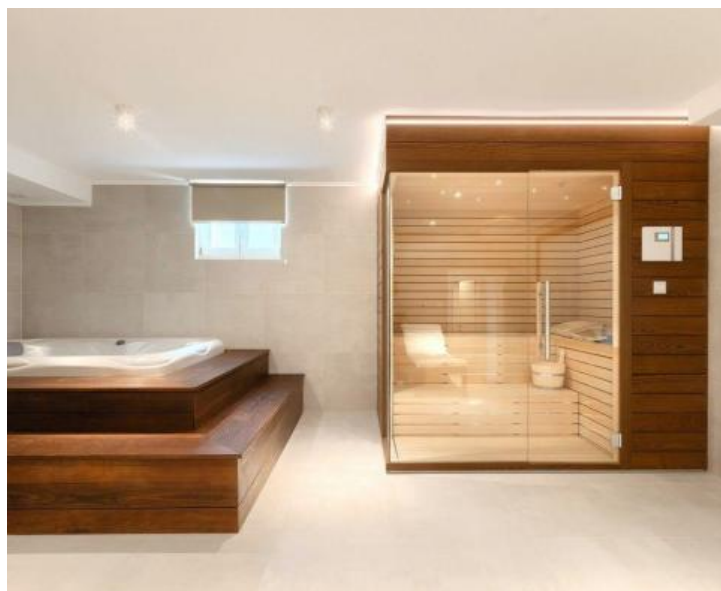
Rovinj, Istrien



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

Villa

Rovinj, Istrien



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

Villa

Rovinj, Istrien

