

# Villa

## Sibenik, Dalmatien



<b>Ref</b>	RE-LB-IRO1273
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Dalmatien > Sibenik
<b>Ort</b>	Sibenik
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Ja
<b>Distanz zum Meer</b>	1000 m
<b>Wohnfläche</b>	185 qm
<b>Grundstück</b>	300 qm
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Preis</b>	€ 485 000

Diese Luxusvilla mit privatem Pool liegt in einer ruhigen Gegend in der Nähe der historischen Stadt Šibenik und des renommierten Badeortes Jadrija, nur 1 Kilometer von atemberaubenden Stränden und der kristallklaren Adria entfernt.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Doppelhaus auf einem 755 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die beiden Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von jeweils 185 m<sup>2</sup> stehen einzeln zum Verkauf.

### Einheit S1 Übersicht

Die erste Wohneinheit erstreckt sich über zwei Etagen.

- **Erdgeschoss** : Verfügt über einen Eingangsbereich, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer und einen offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereich, der auf eine geräumige Terrasse führt. Die Terrasse ist mit einer Sommerküche und einem Swimmingpool verbunden und bietet so den perfekten Raum zum Entspannen und für Unterhaltung.
- **Erste Etage** : Umfasst drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und weitläufige Terrassen, die Komfort und Nutzbarkeit erhöhen.

### Einheit S2 Übersicht

Die zweite Einheit spiegelt die Eleganz und Funktionalität der ersten wider.

- **Erdgeschoss** : Beinhaltet einen Eingangsbereich, einen Flur, einen Abstellraum, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer und eine offene Küche, ein Ess- und Wohnzimmer mit Zugang zu einer Terrasse, einer Sommerküche und einem Swimmingpool.
- **Erste Etage** : Bietet ein Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad, begehbarem Kleiderschrank und Zugang zur Terrasse sowie zwei weitere Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer.

### Gemeinsame Funktionen

- **Außenbereich** : Jede Einheit verfügt über einen 300 m<sup>2</sup> großen, angelegten und eingezäunten Garten mit zwei privaten Parkplätzen.
- **Dachterrasse** : Eine 80 m<sup>2</sup> große Dachterrasse bietet einen atemberaubenden Blick auf das Meer und die nahe gelegenen Inseln. Vorinstallierte Wasser- und Stromanschlüsse bieten die Möglichkeit, den Raum weiter zu vergrößern. Es besteht die Möglichkeit, eine Wendeltreppe für einen bequemen Zugang hinzuzufügen.

### **Bau und Ausstattung**

Die mit erstklassigen Materialien und modernen Technologien erbaute Villa verfügt über:

- Einbruchhemmende Eingangstüren aus Aluminium.
- PVC-Fenster mit Moskitonetzen und Glasschiebewänden.
- Fußbodenheizung in den Badezimmern.

### **Design und Investitionspotenzial**

Das moderne Design der Villa, die sorgfältige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung sorgen für maximalen Komfort für das ganzjährige Wohnen oder den Sommerurlaub. Diese Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Privatsphäre, Luxus und Funktionalität und ist damit eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.

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.

# Villa

## Sibenik, Dalmatien



Preis pro m<sup>2</sup>:  
2622 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
4911 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
4306 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4371 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3872 €

# Villa

Sibenik, Dalmatien



# Villa

## Sibenik, Dalmatien



# Villa

## Sibenik, Dalmatien



# Villa

## Sibenik, Dalmatien



# Villa

## Sibenik, Dalmatien

