

Villa

Marčana, Istrien



Ref	RE-U-37038
Kategorie	Villa
Region	Istrien > Pula
Ort	Marčana
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Nein
Distanz zum Meer	15300 m
Wohnfläche	124 qm
Grundstück	463 qm
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Preis	€ 499 000

Moderne Villa mit Pool in einem malerischen istrischen Dorf!

In einem **bezaubernden und malerischen istrischen Dorf** in der Gemeinde **Marčana** , nur **10 km von Vodnjan entfernt** , soll bald mit dem Bau einer **modernen Luxusvilla** begonnen werden. Diese elegante Villa wird eine **Nettowohnfläche von 124 m²** bieten und auf einem **463 m² großen Grundstück** liegen. Der architektonische Entwurf sieht einen **zweistöckigen Abschnitt auf der einen Seite und einen einstöckigen Abschnitt auf der anderen Seite** vor.

Zum Anwesen gehören ein **27 m² großer Swimmingpool** sowie ein **29 m² großes Nebengebäude mit Kamin** , das als **geräumige Sommerküche** mit großen **Glasschiebetüren** konzipiert ist.

Grundriss und Design der Villa

Die Raumaufteilung der Villa ist auf **Funktionalität und Komfort** ausgelegt und umfasst:

- **Eingangsbereich**
- **Gäste WC**
- **Lagerraum & Heizungsraum**
- **Großzügiger offener Wohnbereich** mit **Küche, Esszimmer und Wohnzimmer** , mit direktem Zugang zur **Terrasse**
- **Drei Schlafzimmer** , jedes mit **eigenem Bad**

Das **Obergeschoss** besteht aus:

- **Ein Flur**
- **Zwei Schlafzimmer** , beide mit **eigenem Bad**

Hochwertige Funktionen und Anpassungsoptionen

Diese Villa wird **mit hochwertigen Materialien und moderner Technologie ausgestattet** , darunter:

- ✓ **Hochwertige PVC-Fenster** mit Rollläden
- ✓ **Großformatige Keramikfliesen**
- ✓ **Luxus-Sanitärausstattung**
- ✓ **12V Fußbodenheizung**
- ✓ **Klimaanlage** in allen Zimmern
- ✓ **Vorinstalliertes Sicherheitssystem** (Kameras und Alarm)

Darüber hinaus besteht für Käufer gegen einen Aufpreis die Möglichkeit, **die Villa komplett möbliert zu erwerben**, was **eine schlüsselfertige individuelle Gestaltung** ermöglicht.

Ideale Lage - ruhig und dennoch gut angebunden

Eingebettet in ein **ruhiges und malerisches Dorf** bietet dieses Anwesen den **perfekten Rückzugsort vom Stadtleben** und liegt dennoch in der Nähe wichtiger Annehmlichkeiten.

- **Strände** : Nur **20 Autominuten entfernt**
- **Geschäfte, Restaurants und andere Dienstleistungen** : Weniger als **10 Minuten entfernt**

Dieses Anwesen stellt eine **hervorragende Investitionsmöglichkeit** für **die Ferienvermietung** oder ein **komfortables Familienheim** inmitten der Natur dar.

Der Baubeginn ist für 2025 geplant, die Fertigstellung ist für 2026 geplant.

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.

Preis pro m²:
4024 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in der Region:
3620 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
der Region:
3601 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in Kroatien:
4700 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
Kroatien:
3861 €

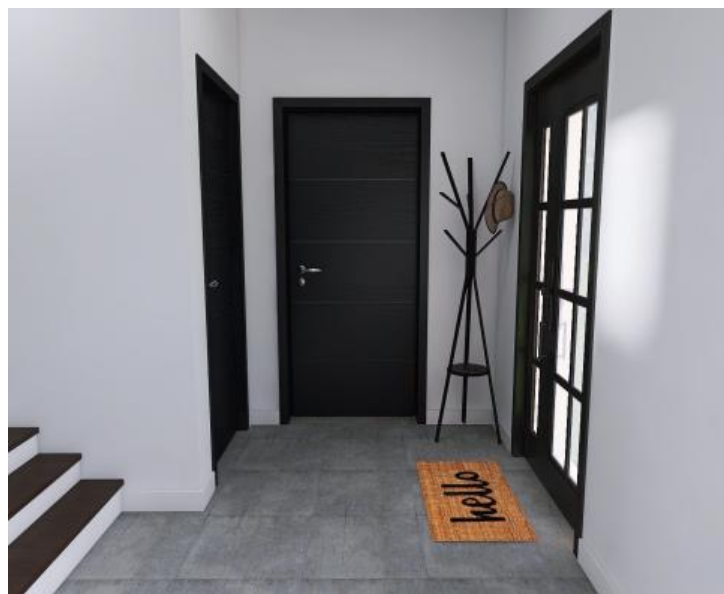
Villa

Marčana, Istrien



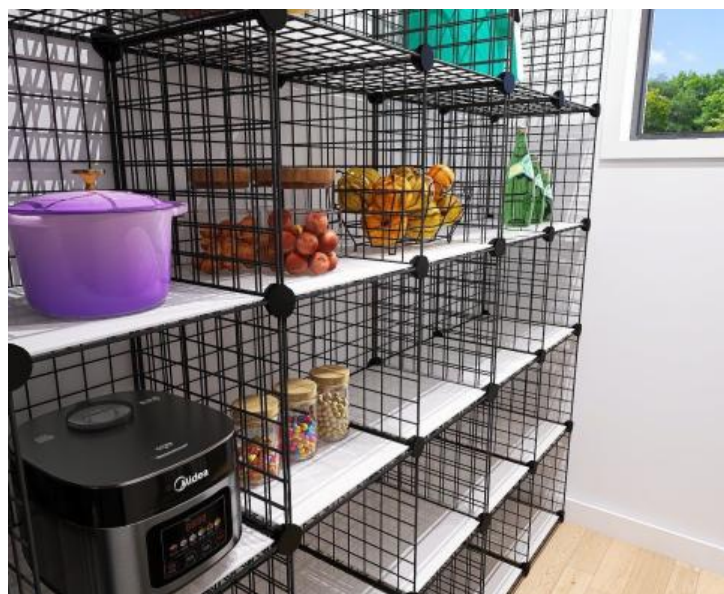
Villa

Marčana, Istrien



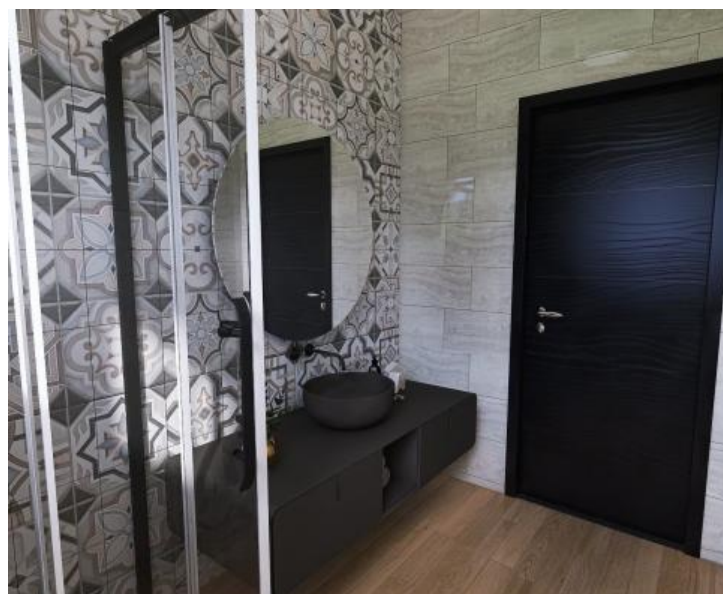
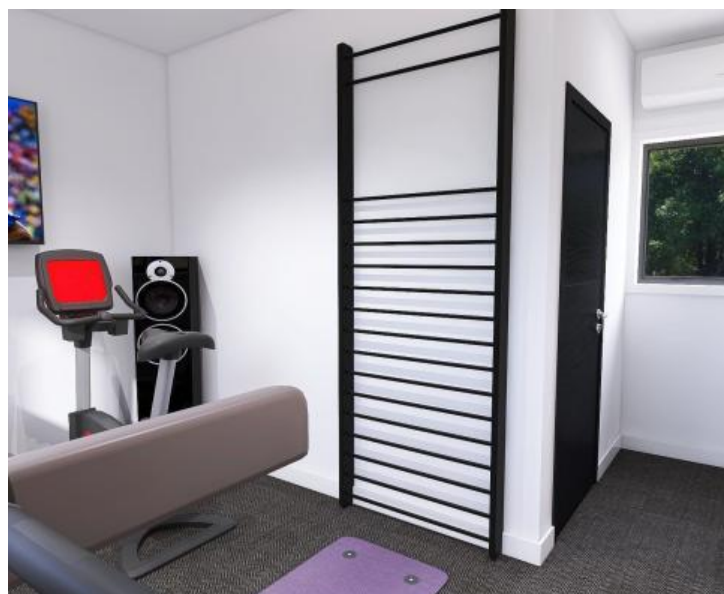
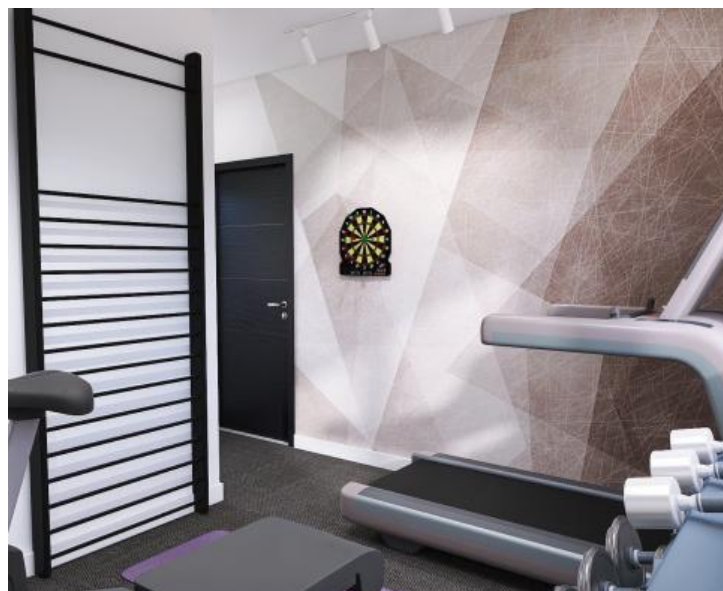
Villa

Marčana, Istrien



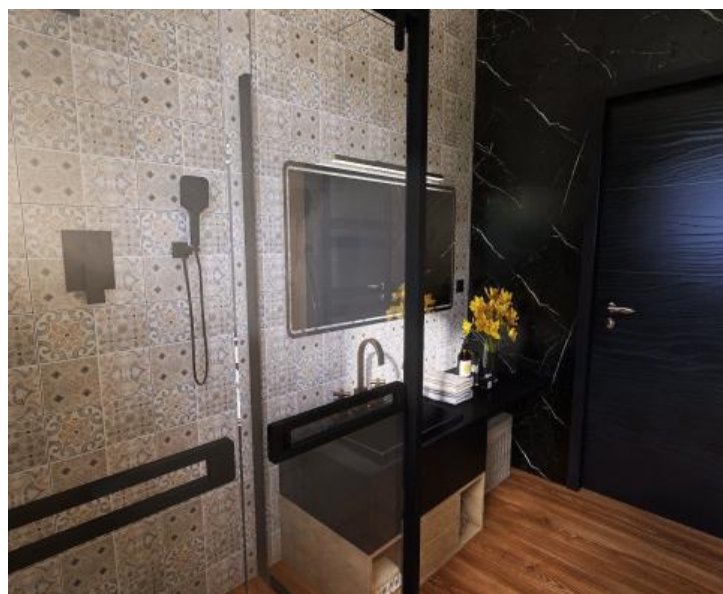
Villa

Marčana, Istrien



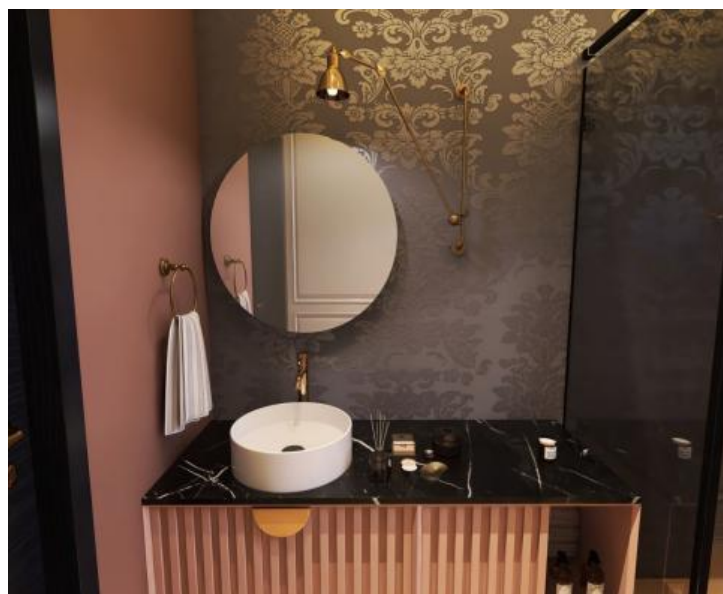
Villa

Marčana, Istrien



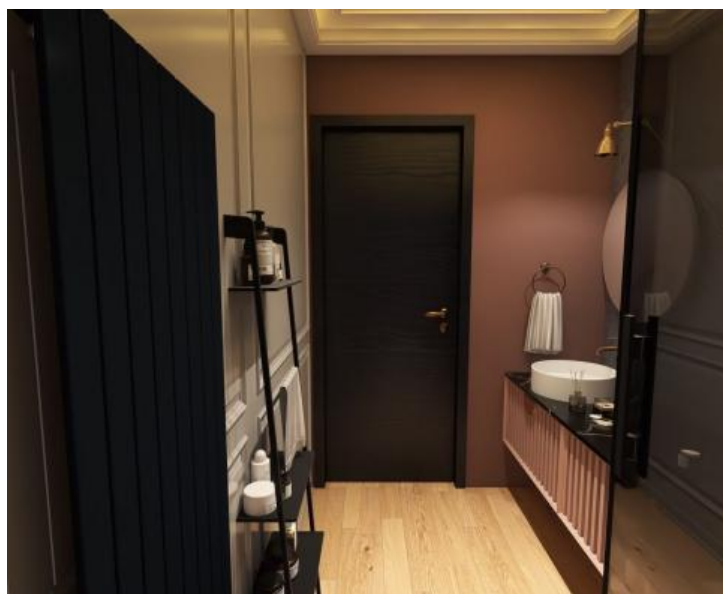
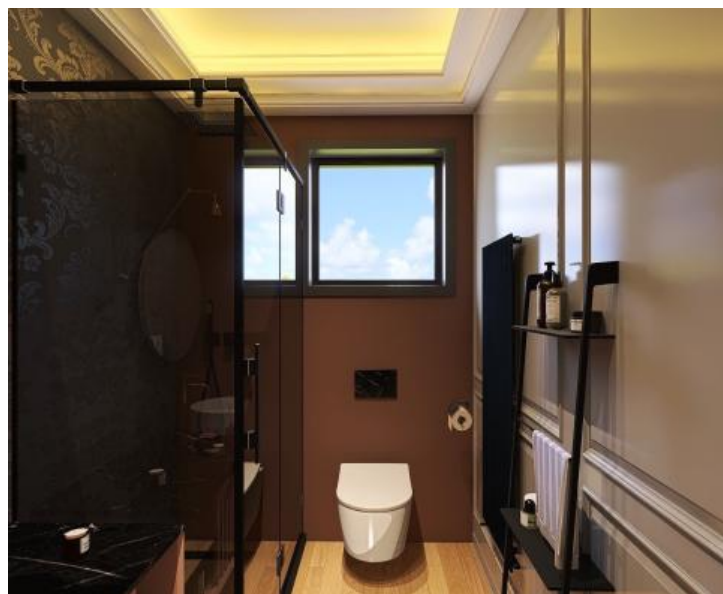
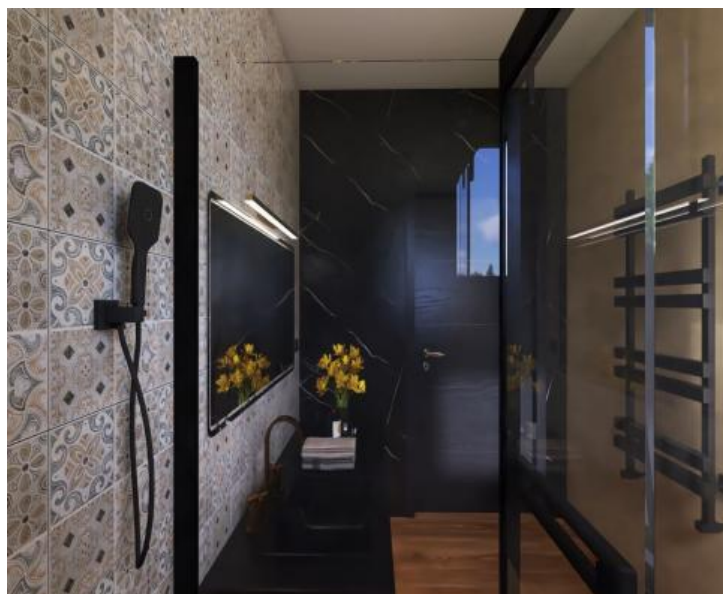
Villa

Marčana, Istrien



Villa

Marčana, Istrien



Villa

Marčana, Istrien



Villa

Marčana, Istrien



Villa

Marčana, Istrien

