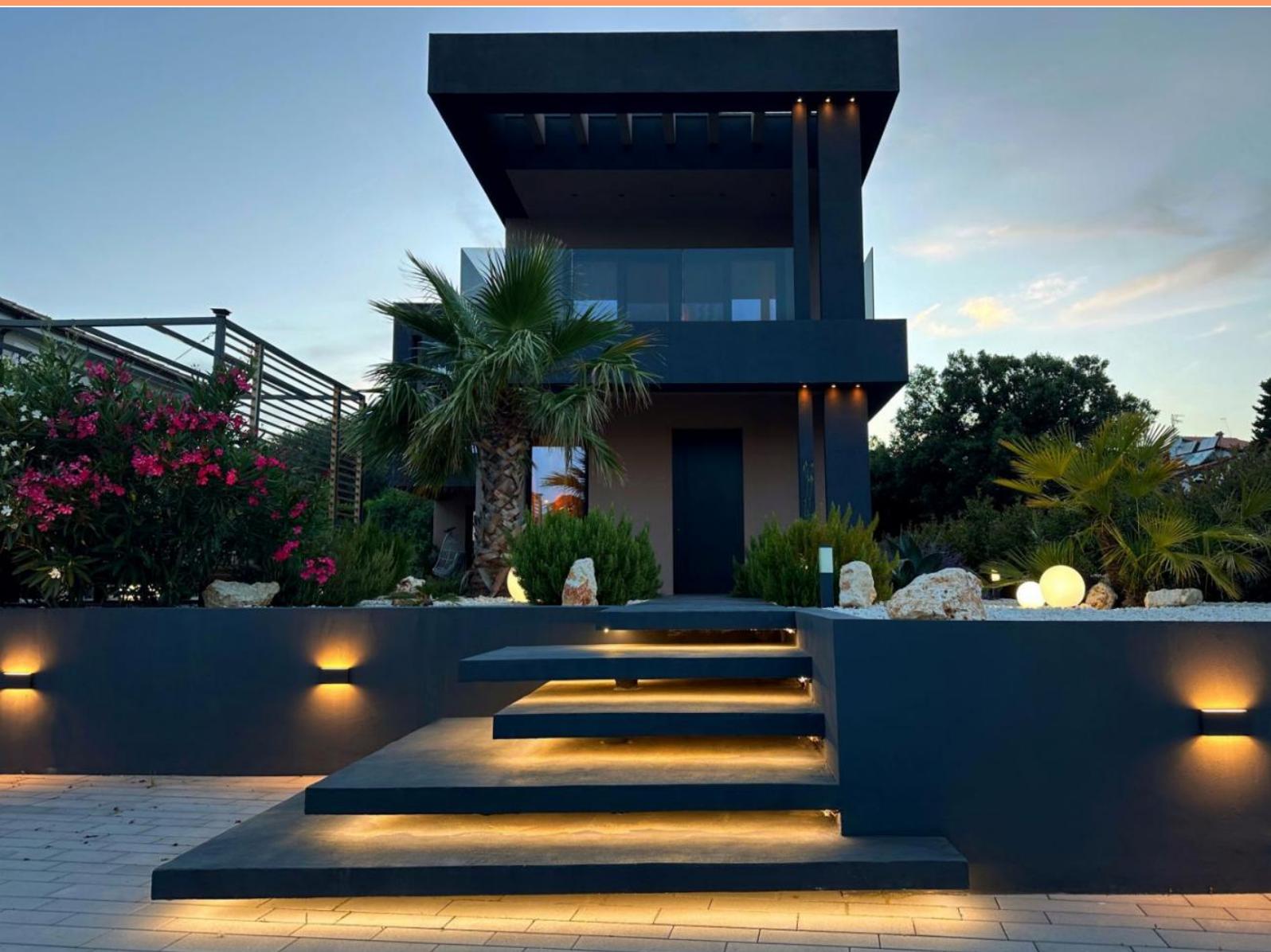


# Villa

Premantura, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-39448
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Istrien > Pula
<b>Ort</b>	Premantura
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Ja
<b>Distanz zum Meer</b>	500 m
<b>Wohnfläche</b>	200 qm
<b>Grundstück</b>	710 qm

# Villa

Premantura, Istrien



<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Preis</b>	€ 1 150 000

# Villa

## Premantura, Istrien



Eine moderne und einzigartige Privatvilla in Premantura, die Eleganz nahtlos mit Komfort verbindet und nur 500 m von natürlichen Stränden und dem berühmten Naturpark Kamenjak entfernt liegt.

Wir präsentieren stolz diese einzigartige Gelegenheit für eine außergewöhnliche und alles andere als gewöhnliche Villa, die sich an einem der begehrtesten Standorte an der Adriaküste befindet, eine moderne und private Designer-Villa in dem unvermeidlichen Premantura.

Die Vorteile dieser Villa sind zahlreich, und einer davon ist, dass Luxus nicht nur darin gezeigt, sondern auch gelebt wird. Nutzen Sie diese Gelegenheit und werden Sie stolzer Besitzer einer Villa, die Sie mit ihrer Architektur, ihrem Komfort, ihrem Design und ihrem Luxus verzaubern wird.

Die Villa mit einer Gesamtwohnfläche von 200,65 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und befindet sich auf einem beeindruckenden 710 m<sup>2</sup> großen Garten, der ein vollständiges Gefühl eines entspannten und modernen mediterranen Lebensstils vermittelt.

Das Innere dieser Villa ist modern, geräumig und durchdacht gestaltet.

Im Erdgeschoss der Villa befindet sich eine elegante Lobby, die uns in den offenen Wohnbereich führt, der eine moderne Küche mit Insel, ein geräumiges Esszimmer und ein noch geräumigeres Wohnzimmer kombiniert. Der Raum wird durch einen modernen Elektrokamin aufgewertet, der einen zentralen Punkt darstellt und das Wohnzimmer von der Küche und dem Esszimmer unendlich trennt und eine besondere Atmosphäre während Ihres Aufenthalts in der Villa schafft. Der Kamin wird mehr als Element der Atmosphäre denn zum Heizen des Raumes genutzt. Was wir unbedingt hervorheben müssen, sind die größeren Schiebeglastüren, die den Raum zum angelegten Garten öffnen und kompromisslos das Innere der Villa mit ihrem Innenhof verbinden. Diese Etage umfasst auch einen Hauswirtschaftsraum, einen Abstellraum, ein Gäste-WC und das erste Schlafzimmer, das perfekt für Gäste oder als Büro geeignet ist und über ein eigenes Bad sowie direkten Zugang zur überdachten Terrasse und zum Swimmingpool verfügt.

Das Obergeschoss der Villa ist über eine Designer-Treppe zugänglich, die mit Glaswänden dekoriert ist und einen Blick auf den Garten sowie viel Tageslicht bietet. Im Obergeschoss der Villa befinden sich zwei Schlafzimmer mit eigenen Bädern, von denen eines ein „Hauptschlafzimmer“ mit Zugang zu einer großen überdachten privaten Terrasse ist. Ein besonderes Detail dieses Hauptschlafzimmers, neben der Terrasse, ist der Raum des Zimmers und das Bad, das im Stil einer privaten SPA-Zone dekoriert ist und mit einer Dusche und einer Badewanne für vollständige Entspannung ausgestattet ist. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein großer privater begehrter Kleiderschrank, der leicht in ein zusätzliches, dann viertes Schlafzimmer umgewandelt werden kann.

Das Äußere der Villa stellt eine perfekte Oase des Friedens mit einem Hauch von Luxus dar. Die Villa befindet sich in einem angelegten und vollständig eingezäunten Garten von 710 m<sup>2</sup>, der über ein elektrisches Tor mit Sensoren zugänglich ist. Vier private Parkplätze sind im Garten vorgesehen, die zukünftige Eigentümer nach ihren Bedürfnissen und Wünschen überdachen können. Der zentrale Teil des Außenbereichs der Villa besteht aus einem geräumigen Salzwasser-Swimmingpool (Elektrolysesystem), umgeben von einem Sonnenbereich und einer überdachten Terrasse, die ideal ist, um den Schatten zu genießen. Darüber hinaus umfasst der Garten einen überdachten Bereich mit einem mobilen Grill sowie vorbereitete Installationen für den Bau einer

# Villa

## Premantura, Istrien



voll ausgestatteten Sommerküche, die die Möglichkeiten für das Leben und die Unterhaltung im Freien weiter erweitert. Dem Außenbereich wird ein besonderer Charme durch sorgfältig ausgewählte mediterrane Pflanzen verliehen, die das Ambiente bereichern und eine authentische istrische Atmosphäre schaffen. Gepflasterte Wege führen uns durch den Garten, während der hintere Teil des Grundstücks die Möglichkeit zusätzlicher Dekorationen nach den Wünschen des zukünftigen Eigentümers lässt - sei es ein Spielplatz für Kinder, ein Garten oder eine Wellness-Ecke. Das gesamte Areal ist sicher für Kinder zum Spielen und für Haustiere, was ein Gefühl von Freiheit und Sicherheit vermittelt.

Dies ist eine private High-Tech-Villa, die noch nie zur Miete oder zum Verkauf angeboten wurde; die Eigentümer haben diese Villa das ganze Jahr über ausschließlich für sich selbst und ihre Bedürfnisse gebaut und genutzt. Technische Details:

- \* Die Villa ist mit hochwertigen Möbeln ausgestattet, die ausschließlich und nur für diese Villa ausgewählt wurden, und sind im Verkauf der Villa enthalten.
- \* Diese ultramoderne Villa ist mit einem intelligenten Klimaanlage-System ausgestattet, das zur Heizung und Kühlung der Räume verwendet wird, und verfügt außerdem über Fußbodenheizung in allen Räumen der Villa.
- \* Hochwertige 10 cm dicke Woll-Wärme- und Hydro-Fassadendämmung wurde installiert.
- \* Hochwertige PVC-Fenster und -Türen in dunklerer Farbe wurden installiert, um das Innen- und Außendesign der Villa abzustimmen.
- \* Die Villa verfügt über ein Kamerasystem mit der Möglichkeit, Aktivitäten über ein Smartphone zu überwachen, sowie über vorbereitete Installationen zur Installation eines Alarmsystems.
- \* Der Swimmingpool hat vorbereitete Installationen zur Installation eines Wasserheizungssystems.
- \* Das Eigentum an der Villa ist in Ordnung, der Eigentümer ist 1/1, der Eigentümer ist eine natürliche Person, ohne Belastungen, die Villa hat eine Nutzungsgenehmigung.

### Große Wahl!

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

## Premantura, Istrien



Preis pro m<sup>2</sup>:  
5750 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3620 €

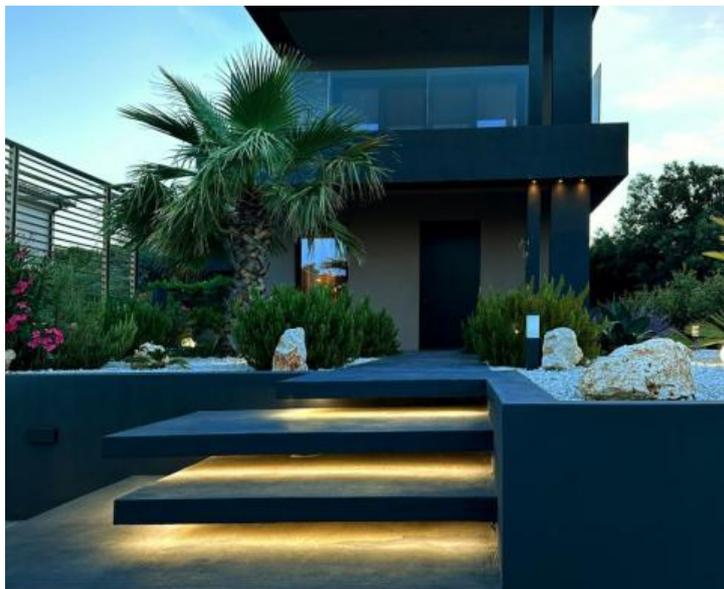
Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3601 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4700 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3867 €

# Villa

Premantura, Istrien



# Villa

Premantura, Istrien



# Villa

Premantura, Istrien



# Villa

Premantura, Istrien



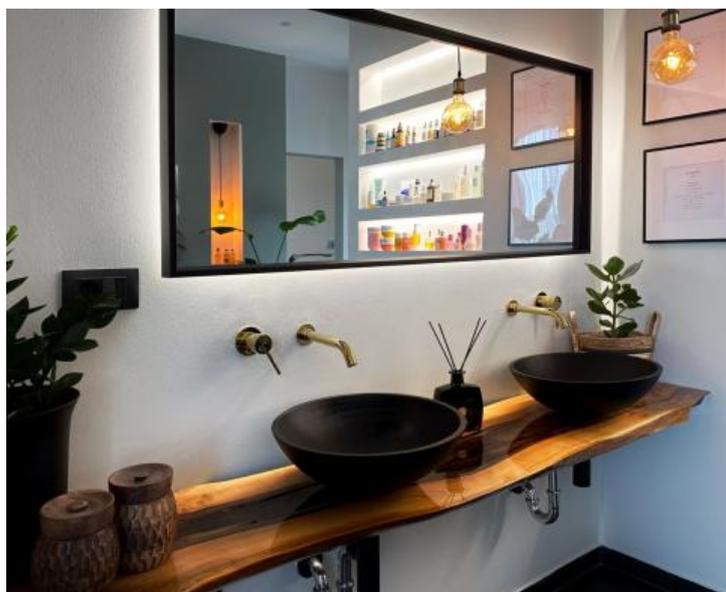
# Villa

Premantura, Istrien



# Villa

Premantura, Istrien



# Villa

## Premantura, Istrien

