

# Villa

## Krnica, Istrien



|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| <b>Ref</b>              | RE-U-45689     |
| <b>Kategorie</b>        | Villa          |
| <b>Region</b>           | Istrien > Pula |
| <b>Ort</b>              | Krnica         |
| <b>Erste Reihe</b>      | Nein           |
| <b>Meersblick</b>       | Ja             |
| <b>Distanz zum Meer</b> | 3000 m         |
| <b>Wohnfläche</b>       | 292 qm         |
| <b>Grundstück</b>       | 890 qm         |
| <b>Schlafzimmer</b>     | 3              |
| <b>Badezimmer</b>       | 3              |
| <b>Preis</b>            | € 1 460 000    |

Prächtige neu gebaute Luxusvilla zu verkaufen in Krnica, nur 3 Kilometer vom Meer und etwa 25 Kilometer südöstlich von Pula entfernt, in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Pula.

Diese außergewöhnliche moderne Immobilie bietet eine Gesamtfläche von 292 Quadratmetern auf einem großzügigen Grundstück von 890 Quadratmetern, mit atemberaubendem Panoramablick auf das Meer und einer ruhigen mediterranen Umgebung.

Krnica ist ein sehr begehrtes Ziel in Istrien, bekannt für seine ruhige Atmosphäre, unberührte Küstenlinie und authentischen Sommertourismus. Es ist ideal für Käufer, die Privatsphäre, unberührte Natur und kristallklares Adriatisches Wasser suchen. Die Gegend ist besonders bei Tauchbegeisterten aufgrund ihrer reichen Unterwasserwelt beliebt, während Sport- und Freizeitliebhaber Tennis, Minigolf, Fußball, Handball, Volleyball, Reiten, Aktivitäten im Adrenalinpark, Offroad-Abenteuer und eine Vielzahl von Wassersportarten an den schönen Stränden genießen können. Die gastronomische Szene ist ebenso beeindruckend und bietet traditionelle istrische Küche sowie frische Meeresfrüchte, insbesondere die berühmten Kvarner Garnelen, für die Krnica bekannt ist.

Diese Designer-Villa repräsentiert den Höhepunkt moderner mediterraner Architektur und raffinierten Wohnens. Auf einem erhöhten Grundstück von 890 Quadratmetern gelegen, bietet die Immobilie 208 Quadratmeter Netto-Wohnfläche, verteilt auf zwei elegante Etagen, die darauf ausgelegt sind, natürliches Licht, Funktionalität und ununterbrochene Meerblicke zu maximieren.

Das Erdgeschoss heißt Sie mit einem überdachten Eingang willkommen, der in einen geräumigen Flur und ein Gäste-WC führt. Das Herz des Hauses ist ein großzügiger Wohnbereich im offenen Konzept, der nahtlos ein stilvolles Wohnzimmer, eine moderne Küche und einen eleganten Essbereich integriert, mit direktem Zugang zu einer überdachten Terrasse und dem Poolbereich. Diese Ebene umfasst auch einen Hauswirtschaftsraum, einen Technikraum, einen Abstellraum und einen traditionellen Tavernraum, der die authentische istrische Atmosphäre unter Beibehaltung eines luxuriösen Standards verstärkt.

Eine Innentreppe führt in das erste Obergeschoss, wo sich drei großzügig geschnittene Schlafzimmer befinden, die jeweils über ein eigenes Badezimmer, einen begehbaren Kleiderschrank und Zugang zu einer überdachten Terrasse verfügen. Von dieser oberen Etage sowie vom Garten und Erdgeschoss gibt es spektakuläre offene Ausblicke auf das Meer und die nahegelegenen Inseln, die ein wahrhaft atemberaubendes Wohnenerlebnis schaffen.

Der Außenbereich ist ebenso beeindruckend und wird von einem 60 Quadratmeter großen beheizten Swimmingpool hervorgehoben, der Genuss während der verlängerten Saison ermöglicht. Ein überdachter Parkplatz bietet Schutz für Fahrzeuge bei allen Wetterbedingungen. Der angelegte Garten ist mit Palmen und dekorativen mediterranen Pflanzen geschmückt und wird von einer schön gestalteten Mauer umgeben, die Privatsphäre, Sicherheit und völlige Ruhe gewährleistet.

Die Villa wurde aus hochwertigen Materialien gebaut und umfasst elegante Steindetails sowie hochwertige Designer-Möbel. Sie wird voll möbliert und ausgestattet verkauft und bietet eine schlüsselfertige

# Villa

## Krnica, Istrien



Luxusimmobilie, die sofort genutzt werden kann. Das moderne architektonische Design, kombiniert mit hohen Baustandards und anspruchsvollem Innendesign, erfüllt selbst die anspruchsvollsten Käufer, die Exklusivität und langfristigen Wert suchen.

Mit ihrer Lage mit Meerblick in der Nähe von Pula, der Nähe zum internationalen Flughafen, dem beheizten Pool, hochwertigen Ausstattungen und der ruhigen natürlichen Umgebung stellt diese herausragende Villa in Krnica eine seltene Gelegenheit für luxuriöses Wohnen das ganze Jahr über, ein prestigeträchtiges Ferienhaus in Istrien oder eine hochwertige Investitionsimmobilie mit starkem touristischen Vermietungspotenzial an der Adriaküste dar.

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.

### **Immobilienvorteile:**

- Schwimmbad
- Abstellraum
- Garten
- Modern

# Villa

## Krnica, Istrien



Preis pro m<sup>2</sup>:  
5.000 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3.526 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3.563 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4.567 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3.950 €

# Villa

Krnica, Istrien



# Villa

Krnica, Istrien



# Villa

Krnica, Istrien



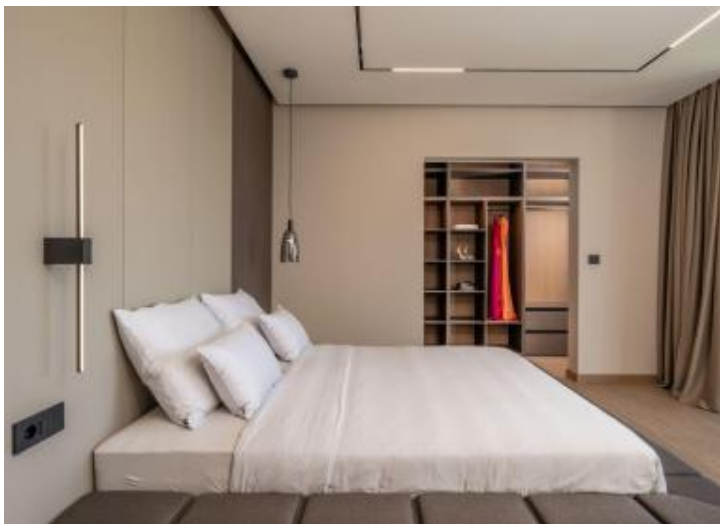
# Villa

Krnica, Istrien



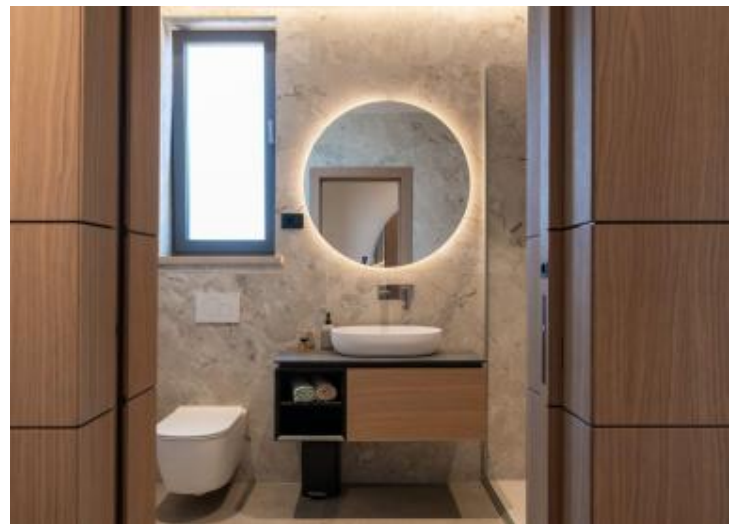
# Villa

Krnica, Istrien



# Villa

Krnica, Istrien



# Villa

Krnica, Istrien



# Villa

Krnica, Istrien



# Villa

Krnica, Istrien



# Villa

Krnica, Istrien



# Villa

Krnica, Istrien



# Villa

Krnica, Istrien



# Villa

Krnica, Istrien

