

Villa

Buje, Istrien



Ref	RE-U-46111
Kategorie	Villa
Region	Istrien > Umag
Ort	Buje
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Ja
Distanz zum Meer	11000 m
Wohnfläche	295 qm
Grundstück	1200 qm

Villa

Buje, Istrien



Schlafzimmer	4
Badezimmer	5
Preis	Preis auf Anfrage

BUJE, ISTRIEN - Luxuriöse neu gebaute Villa mit Panoramameerblick zu verkaufen, nur 11 km von der Adriaküste entfernt. Diese außergewöhnliche Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit dar, hochwertige Immobilien in einer der begehrtesten Gegenden Nordwest Istriens zu erwerben, die bekannt ist für ihre sanften Hügel, Weinberge, Olivenhaine und atemberaubende Naturlandschaften.

Die mittelalterliche Stadt Buje liegt in privilegierter Lage und bietet offene Ausblicke auf das Meer und die umliegende Landschaft, wobei der Einfluss des mediterranen und milden kontinentalen Klimas kombiniert wird. Die Region wird für ihre unberührte Natur, reichen landwirtschaftlichen Traditionen, Weinproduktion, Olivenanbau, Jagd und Tourismus geschätzt und ist somit eines der attraktivsten Ziele für Immobilieninvestitionen in Kroatien.

Eingebettet in diese malerische Landschaft befindet sich die Villa in einer ruhigen und angenehmen Nachbarschaft, die Privatsphäre, Ruhe und einen authentischen istrischen Lebensstil gewährleistet. Gleichzeitig profitiert die Immobilie von der Nähe zur Küste und dynamischen istrischen Städten, die eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, Restaurants, Marinas, kulturellen Attraktionen und Freizeitmöglichkeiten bieten. Dieses perfekte Gleichgewicht zwischen Entspannung und Erreichbarkeit macht die Immobilie sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch als luxuriöse Ferienvermietungsinvestition ideal.

Die gesamte Wohnfläche der Villa beträgt 295 Quadratmeter, gelegen auf einem angelegten Grundstück von 1.200 Quadratmetern. Die Architektur spiegelt eine harmonische Integration von Funktionalität, Bauqualität und verfeinerter Ästhetik wider. Sorgfältig gestaltet, um sich in die Umgebung einzufügen, zeichnet sich die Villa durch elegante Linien, natürliche Farbtöne und große Glasflächen aus, die reichlich Tageslicht in die Innenräume lassen und eine anspruchsvolle und komfortable Wohnatmosphäre schaffen, die durch hochwertige Möbel und Ausstattungen ergänzt wird.

Das Erdgeschoss bietet einen offenen Wohnbereich, der nahtlos die voll ausgestattete moderne Küche, den Essbereich und das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einer überdachten Terrasse mit Pergola verbindet. Diese Ebene umfasst auch einen Wellnessbereich mit Sauna, einen Freizeit- oder Gesellschaftsraum, ein Gäste-WC, einen Eingangsflur mit Garderobenraum und einen technischen Abstellraum. Ein zusätzlicher Vorteil ist ein separates Studio-Apartment mit eigenem Bad und privatem Eingang, ideal für Gäste oder touristische Vermietung. Es gibt auch ein externes WC mit unabhängigem Zugang und eine geschlossene Sommerküche, die für ganzjährige Nutzung und Unterhaltung konzipiert ist.

Das erste Obergeschoss besteht aus vier eleganten Schlafzimmern, jedes mit eigenem Bad, was maximalen Komfort und Privatsphäre gewährleistet. Eine große Panoramaterrasse erweitert den Wohnraum nach außen und bietet spektakuläre Ausblicke auf das Meer und die schöne istrische Landschaft.

Der Außenbereich der Immobilie ist durchdacht mit mediterranen Pflanzen und Grünflächen gestaltet, die eine ruhige und luxuriöse Atmosphäre schaffen. Das Highlight des Außenbereichs ist ein beheizter Swimmingpool mit einem geräumigen Sonnenbereich, der die perfekte Kulisse für Entspannung und Leben im Freien bietet. Die Villa verfügt auch über einen überdachten Parkplatz.

Villa

Buje, Istrien



Die Versorgungsleistungen umfassen Elektrizität, Anschluss an die städtische Wasserversorgung, Fußbodenheizung im gesamten Grundstück und Klimaanlage. Der Energieausweis befindet sich derzeit in Vorbereitung, während gültige Bau- und Nutzungsgenehmigungen vorliegen.

Mit ihrer herausragenden Lage, hohen Baustandards, gut durchdachten Innen- und Außenräumen und starkem Potenzial für touristische Mieteinnahmen stellt diese Luxusvilla eine ausgezeichnete Gelegenheit für Käufer dar, die hochwertige Immobilien in Kroatien suchen, sei es für komfortables Familienleben, ein zweites Zuhause am Meer oder eine sichere Investition in den wachsenden istrischen Immobilienmarkt.

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.

Immobilienvorteile:

- Schwimmbad
- Spa
- Sauna
- Fußbodenheizung
- Landwirtschaftlich
- Modern

Villa

Buje, Istrien



Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in der Region:
3.803 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
der Region:
3.763 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in Kroatien:
4.567 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
Kroatien:
3.950 €

Villa

Buje, Istrien



Villa

Buje, Istrien



Villa

Buje, Istrien



Villa

Buje, Istrien

