

Villa

Bale, Istrien



Ref	RE-U-40086
Kategorie	Villa
Region	Istrien > Rovinj
Ort	Bale
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Nein
Distanz zum Meer	5000 m
Wohnfläche	149 qm
Grundstück	105 qm
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Preis	€ 893 750

BALE, ISTRIEN - Exklusive Designer-Villa | 5 km von der Adria entfernt!

Erstklassige Lage im Herzen Istriens

Entdecken Sie ein architektonisches Meisterwerk im historischen Zentrum von **Bale**, strategisch zwischen den ikonischen Städten **Pula** und **Rovinj** gelegen. Dieses exklusive Projekt umfasst vier einzigartige Residenzen, die traditionelles istrisches Erbe mit modernem Design nahtlos verbinden. Nur **5 km vom Meer** und einer unberührten 10 km langen Küste entfernt, bietet diese Immobilie die perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und mediterranem Luxus.

Grundstücksdimensionen

- **Gesamtwohnfläche:** 148,56 m²
- **Private Grundstücks-/Gartenfläche:** 105 m²

Architektonische Exzellenz: Istrischer Stein trifft auf Cortenstahl

Die Residenz wird durch ihre „Ultimate Design“-Philosophie definiert. Die Fassade zeigt eine raffinierte Palette natürlicher Farbtöne, traditionellen **istrischen Trockenmauerstein** und **Cortenstahl** – ein umweltfreundliches, niedriglegiertes Metall, das im Laufe der Zeit eine charakteristische, warme Rostpatina entwickelt.

Geräumiges, offenes Wohnen

Diese zweigeschossige Residenz verfügt über einen intelligenten Grundriss, der für einen nahtlosen Innen-Außen-Lebensstil gestaltet ist:

- **Das Erdgeschoss (Wohnbereich):** Ein weitläufiger offener Bereich mit Wohnzimmer, Essbereich und Küche. Funktionale Räume umfassen einen Gäste-Wardrobe, ein WC, einen Technikraum und einen separaten Stauraum unter der Treppe.
- **Die Outdoor-Oase:** Große **Wicona**-Aluminium-Schiebewände öffnen sich zum **105 m² großen privaten Garten**. Diese hedonistische Rückzugsort verfügt über eine **überdachte Sommerküche**,

einen Essbereich im Freien, eine Sonnenterrasse und einen privaten Pool.

- **Salzwasserpool-Technologie:** Der Swimmingpool nutzt fortschrittliche **Salzelektrolyse** (chlorinfrei) für überlegene Wasserqualität und einfache Wartung, mit vorinstallierten Systemen zur Wassererwärmung.

Erstklassige Schlafräume

Das Obergeschoss ist dem Komfort und Wohlbefinden gewidmet:

- **Zwei Hauptsuiten:** Geräumige Schlafzimmer, jeweils mit einem privaten begehbaren Kleiderschrank und einem eigenen Badezimmer.
- **Vielseitiger dritter Raum:** Ein anpassbarer Raum, der als drittes Schlafzimmer oder als **private Sauna** mit begehbarer Dusche dienen kann.

Energieeffizienz & Smart-Technologie

Gebaut, um ein **Energieklasse-A-Zertifikat** zu erreichen, gewährleistet die Villa maximalen Komfort bei minimalem Verbrauch:

- **Klimakontrolle:** Vollständige **Daikin**-Fußbodenheizung, betrieben durch Wärmepumpen, ergänzt durch Inverter-Klimaanlagen.
- **Smart-Sicherheit:** Smartphone-gesteuerte Videoüberwachung, ein integriertes Alarmsystem und eine Video-Gegensprechanlage.
- **Nachhaltigkeit:** Vorinstalliert für eine **Dach-Solaranlage** und **Ladestation für Elektrofahrzeuge (EV)** für die beiden zugewiesenen Parkplätze.

Hochwertige Ausstattungen & Innendetails

- **Deckenhöhe:** 280 cm durchgehend für eine luftige, großartige Atmosphäre.

- **Fenster:** Luxus **Velux**-Dachfenster mit solarbetriebenen Rollläden und großformatigen Glaswänden.
- **Bodenbelag:** Hochwertige italienische Keramiken im Erdgeschoss und hochwertiger **Eichenparkett** im Obergeschoss und auf den Treppen.
- **Sanitäranlagen:** Designerarmaturen von **Catalano, Hansgrohe** und **Tece**.

Eine zuverlässige Investition

Errichtet von erfahrenen lokalen Auftragnehmern, die für zukünftige Wartung und Service zur Verfügung stehen, bietet dieses Projekt internationalen Käufern Sicherheit. Gerne stellen wir auf Anfrage eine Referenzliste zuvor abgeschlossener Luxusvillen zur Verfügung.

Preis- & Steuerinformationen

- **Preis für juristische Personen (MwSt.-System):** 750.000 €
- **Preis für private Käufer:** Die MwSt. wird zum Basispreis hinzugefügt.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine private Besichtigung dieser außergewöhnlichen istrischen Immobilie zu vereinbaren.

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
Spa
Sauna
Fußbodenheizung

Villa

Bale, Istrien



Garten
Modern

Villa

Bale, Istrien



Preis pro m²:
5.998 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in der Region:
4.239 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
der Region:
3.528 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in Kroatien:
4.567 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
Kroatien:
3.950 €

Villa

Bale, Istrien



Villa

Bale, Istrien



Villa

Bale, Istrien



Villa

Bale, Istrien

