

# Villa

## Poreč, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-45463
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Istrien > Poreč
<b>Ort</b>	Poreč
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Ja
<b>Distanz zum Meer</b>	8000 m
<b>Wohnfläche</b>	221 qm
<b>Grundstück</b>	1000 qm
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	4
<b>Preis</b>	€ 1 295 000

## Moderne Istrische Villa mit Meerblick & Privatem Pool in der Nähe von Poreč!

Entdecken Sie den Inbegriff des mediterranen Lebens mit diesem **modernen istrischen Haus zum Verkauf**, das perfekt gelegen ist, nur 8 km von den unberührten Stränden von **Poreč**. Dieses architektonische Juwel kombiniert traditionelle Steinelemente mit zeitgenössischem Luxus und bietet großzügige **221 m<sup>2</sup>** Wohnfläche auf einem großzügigen **1.000 m<sup>2</sup> Grundstück**.

### Immobilien-Highlights

- **Gesamtfläche:** 221 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** 1.000 m<sup>2</sup>
- **Aufteilung:** 4 Schlafzimmer | 4,5 Badezimmer
- **Lage:** 8 km von der Adria und dem Stadtzentrum von Poreč
- **Besondere Merkmale:** Privater Swimmingpool, Sommerküche und Terrasse mit Meerblick.

---

### Elegantes Design & Funktionaler Grundriss

Gestaltet mit Blick auf Ästhetik und Komfort, verfügt diese Immobilie über ein zeitloses Design, das teilweise mit authentischem istrischem Stein verkleidet ist. Das Innere verteilt sich auf zwei sorgfältig eingerichtete Ebenen:

#### Das Erdgeschoss (Offenes Wohnkonzept):

- Ein geräumiger, sonnenverwöhnter **offener Wohnbereich**, der Küche, Ess- und Lounge-Bereiche integriert.
- Direkter Zugang zu einer breiten **überdachten Terrasse** mit einer voll ausgestatteten **Sommerküche** –

perfekt für das Essen im Freien.

- **Drei luxuriöse Schlafzimmer**, jedes mit eigenem Bad für maximale Privatsphäre.
- Praktische Nutzräume einschließlich eines Gäste-WCs, eines separaten Waschrums und eines technischen Abstellraums.

### Das Obergeschoss (Master-Suite):

- Ein elegantes Schlafzimmer mit privatem Bad en suite.
- Zugang zu einer **exklusiven privaten Terrasse**, die einen atemberaubenden Blick auf die istrische Landschaft und das türkisfarbene **Adriatische Meer** bietet.

---

### Außen-Oase

Der 1.000 m<sup>2</sup> große Garten ist ein Meisterwerk der mediterranen Landschaftsgestaltung. Vollständig eingezäunt für totale Privatsphäre, bietet das Grundstück:

- Ein **privater Swimmingpool** mit einem großzügigen Sonnenbereich.
- Gartenanlagen, die harmonisch mit den umliegenden Kiefern- und Eichenwäldern verschmelzen.
- Sichere Parkmöglichkeiten und stimmungsvolle Außenbeleuchtung.

---

### Warum in Poreč investieren?

Poreč ist mehr als nur ein erstklassiges Sommerziel; es ist eine Stadt, die "auf die Bedürfnisse der Menschen zugeschnitten" ist. An der Westküste der **Istrischen Halbinsel** gelegen, bietet es eine hohe Lebensqualität mit einem Gleichgewicht aus Kultur, Sicherheit und moderner Infrastruktur.

- **Nähe zur Natur:** Umgeben von Buchten, Inseln und geschützten Parks.

- **Kulturelles Erbe:** Heimat von UNESCO-geschützten Stätten und einer reichen römischen Geschichte.
- **Investitionspotenzial:** Die "Mikrolage" dieser Immobilie bietet die Ruhe eines kleinen istrischen Dorfes und ist dennoch nur Minuten von städtischen Annehmlichkeiten entfernt. Egal, ob Sie nach einem **dauerhaften Familienheim** oder einer **hochrentierlichen Luxusvermietung** suchen, diese Villa erfüllt jedes Kriterium.

**Erleben Sie den authentischen istrischen Lebensstil.** Diese Immobilie stellt eine einzigartige Gelegenheit dar, ein Stück der kroatischen Küste zu besitzen, wo traditioneller Charme auf moderne Raffinesse trifft.

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  
Urbanisiert  
Modern

# Villa

## Poreč, Istrien



Preis pro m<sup>2</sup>:  
5.860 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
4.002 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3.868 €

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

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

# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien

