

# Villa

## Kastela, Dalmatien



<b>Ref</b>	RE-LB-IRO2881
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Dalmatien > Split
<b>Ort</b>	Kastela
<b>Erste Reihe</b>	Ja
<b>Meersblick</b>	Ja
<b>Distanz zum Meer</b>	10 m
<b>Wohnfläche</b>	180 qm
<b>Schlafzimmer</b>	2

# Villa

## Kastela, Dalmatien



**Badezimmer**

4

**Preis**

€ 1 250 000

# Villa

## Kastela, Dalmatien



Im Herzen von Kaštel Novi, direkt am Wasser und nur wenige Schritte vom Meer entfernt, repräsentiert dieses bemerkenswerte Luxushaus eine seltene Mischung aus authentischem dalmatinischem Erbe, raffiniertem zeitgenössischem Wohnen und hochwertiger Handwerkskunst. In einer der begehrtesten Lagen an der Kastela-Riviera gelegen, bietet die Immobilie einen einzigartigen Lebensstil, der in mediterranem Charme eingebettet ist, mit Stränden, Restaurants, Cafés, Promenaden und alltäglichen Annehmlichkeiten, die alle zu Fuß erreichbar sind.

Perfekt zwischen Split und Trogir gelegen und nur eine kurze Autofahrt vom Flughafen Split entfernt, genießt das Haus eine außergewöhnliche Anbindung, während es die Intimität und Authentizität eines historischen Küstenambientes bewahrt. Diese gefragte Lage zieht weiterhin Käufer an, die nach eleganten Häusern am Wasser in Kroatien suchen, sei es für den privaten Gebrauch, luxuriöse Urlaube oder Investitionen im hochwertigen Tourismus.

Die Immobilie bietet etwa 180 m<sup>2</sup> wunderschön gestalteten Wohnraum, verteilt auf drei Ebenen, mit Innenräumen, die von reichlich natürlichem Licht, sorgfältig erhaltenen architektonischen Details und einem harmonischen Gleichgewicht zwischen traditionellen Steinelementen und modernen Designästhetiken bereichert sind.

Bereits beim Betreten offenbart das Haus seinen charakteristischen Stil durch erhaltene originale Steinelemente, elegante Texturen und durchdacht gestaltete Innenräume, die eine Atmosphäre von unaufdringlichem Luxus schaffen. Jeder Raum wurde mit Blick auf Komfort, Funktionalität und zeitlose mediterrane Eleganz gestaltet.

Das Erdgeschoss ist als private Entspannungs- und Unterhaltungszone konzipiert. Ein geräumiger Eingangsbereich mit einem authentischen Steinbogen führt in einen eleganten Lounge-Bereich, ergänzt durch ein Badezimmer, einen Garderobenbereich und eine begehbare Dusche. Diese Ebene verfügt auch über einen privaten Wellnessbereich mit Sauna und Jacuzzi, der ein seltenes Spa-ähnliches Erlebnis im Komfort des eigenen Zuhauses schafft. Der direkte Zugang zur Außenterrasse und zur voll ausgestatteten Sommerküche verstärkt den Innen-Außen-Lebensstil, der das luxuriöse Küstenleben in Kroatien definiert.

Im ersten Stock befinden sich zwei geräumige und schön eingerichtete Schlafzimmer, die jeweils einen bezaubernden Blick auf das Meer, die Marina und die malerische Bucht von Kaštel bieten. Zwei luxuriöse Badezimmer und ein eleganter Flur vervollständigen diese Ebene und bieten sowohl Privatsphäre als auch Raffinesse für Eigentümer und Gäste.

Das Dachgeschoss wurde in einen hellen und einladenden offenen Wohnbereich verwandelt, der über eine großzügige Lounge, eine elegante Küche und einen Essbereich verfügt. Große Fenster rahmen die umliegende Küstenlandschaft ein, während ein zusätzliches luxuriöses Badezimmer die obere Etage vervollständigt.

Fertiggestellt im März 2026, wurde das Haus nie bewohnt und befindet sich in makellosem Zustand. Die Renovierung wurde vollständig von den Fundamenten bis zum Dach in Zusammenarbeit mit lokalen

# Villa

## Kastela, Dalmatien



Handwerkern, Bauspezialisten und Künstlern durchgeführt, wobei ein außergewöhnlicher Schwerpunkt auf Qualität, Langlebigkeit und Ästhetik gelegt wurde.

Jedes strukturelle und technische Element der Immobilie wurde sorgfältig erneuert, einschließlich einer neuen Stahlbetonfundamentplatte mit fortschrittlichen Abdichtungs- und Wärmedämmungssystemen, professionell behandelten und injizierten Steinwänden, die vollständige Trockenheit und Schutz vor Feuchtigkeit gewährleisten, völlig neuen Elektro- und Sanitärinstallationen, maßgefertigten Massivholzfenstern und -türen, hochwertigen steinverkleideten Innentreppen und einem vollständig rekonstruierten Dach mit moderner Wärmedämmung.

Das Innere ist vollständig designer-möbliert und nach höchsten Standards ausgestattet, sodass ein sofortiger Einzug ohne zusätzliche Investitionen möglich ist. Natürliche Materialien, maßgeschneiderte Details, elegante Beleuchtungslösungen und hochwertige Oberflächen schaffen eine anspruchsvolle, aber einladende Atmosphäre im gesamten Objekt.

Besonderes Augenmerk wurde auch auf den ganzjährigen Komfort gelegt. Jeder Raum ist mit einem eigenen Klimaanlage-System für Heizung und Kühlung ausgestattet, während die Infrarot-Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperaturregelung maximalen Komfort in allen Jahreszeiten gewährleistet. Zusätzliche Merkmale wie Gegensprechanlagen auf jeder Etage und moderne Ambientebeleuchtung heben das Wohnerlebnis weiter hervor.

Immobilien dieser Kaliber und Authentizität, die direkt am Meer im historischen Zentrum von Kaštela liegen, kommen selten auf den Markt. Mit einer prestigeträchtigen Lage am Wasser, einer kompletten luxuriösen Renovierung, Wellness-Annehmlichkeiten und zeitlosem dalmatinischem Charakter stellt diese außergewöhnliche Residenz eine einzigartige Gelegenheit für Käufer dar, die ein raffiniertes mediterranes Leben oder eine wertvolle Investition im Luxusimmobilienmarkt an der kroatischen Küste suchen.

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:**

Spa  
Sauna  
Fußbodenheizung  
Modern

# Villa

## Kastela, Dalmatien



Preis pro m<sup>2</sup>:  
6.944 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
9.202 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
9.167 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
8.629 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
7.143 €

# Villa

## Kastela, Dalmatien



# Villa

## Kastela, Dalmatien



# Villa

## Kastela, Dalmatien



# Villa

## Kastela, Dalmatien



# Villa

## Kastela, Dalmatien



# Villa

## Kastela, Dalmatien



# Villa

## Kastela, Dalmatien



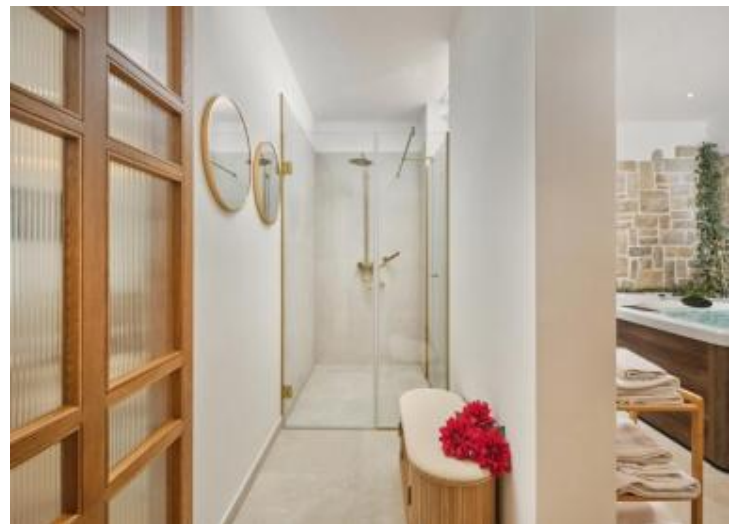
# Villa

## Kastela, Dalmatien



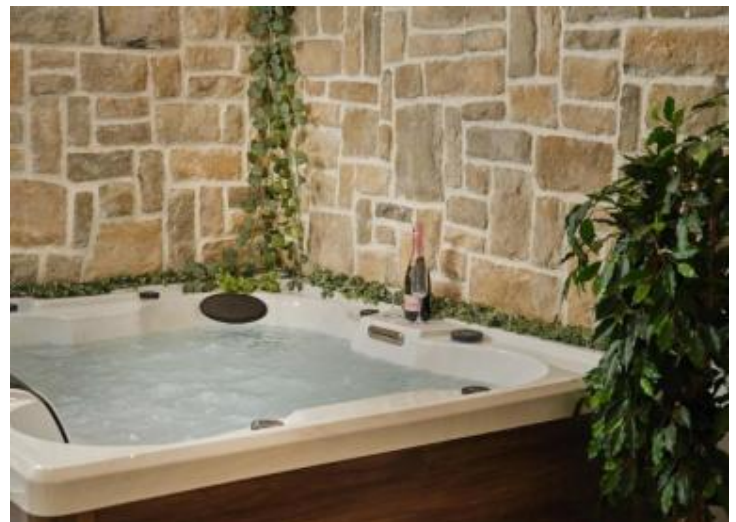
# Villa

## Kastela, Dalmatien



# Villa

## Kastela, Dalmatien



# Villa

## Kastela, Dalmatien

