

Investitionsprojekt

Ugljan, Dalmatien



Ref	RE-AB-KIN
Kategorie	Investitionsprojekt
Region	Dalmatien › Zadar
Ort	Ugljan
Erste Reihe	Ja
Meersblick	Ja
Distanz zum Meer	0 m
Grundstück	72648 qm
Preis	€ 12 060 000

Investitionsprojekt

Ugljan, Dalmatien



Projekt eines 5***** Resorts und einer Marina mit 100 Yachtliegeplätzen auf der Insel Ugljan in der Nähe von Zadar!

Faszinierender Meerblick, unberührte Natur, tolle Aussichten in Verbindung mit dem Plan, vom Festland aus eine Brücke nach Pasman-Ugljan zu bauen.

Dieses Bauland befindet sich auf der Insel Ugljan und ist Teil der ausgewiesenen Touristenzone T2 / T3 mit einer Gesamtfläche von 170'000 m².

Der Verkäufer ist eine juristische Person, die ein renommiertes Architekturbüro aus Zadar mit der Ausarbeitung eines Masterplans für diese touristische Zone beauftragt hat. Ziel ist es, raumplanerische Modelle sowie konzeptionelle städtebauliche Planungslösungen für die Zone T2 / T3 auf der Insel Ugljan zu etablieren.

Der Masterplan wurde im Dezember 2022 vorgestellt und liegt nun vor.

In der nächsten Phase dienen die Raumprogrammmodelle und die städtebaulich-architektonischen Konzeptlösungen als Grundlage für den Stadtentwicklungsplan (WPV). Architekten und Investoren werden gemeinsam mit der Gemeinde die Pläne für die UPU erarbeiten. Nach Überarbeitung und Genehmigung des UPU (voraussichtliche Dauer dieses Prozesses ca. 9 bis 12 Monate) kann mit der Detailplanung und Umsetzung des Projekts begonnen werden.

Die Gemeinde hat durch die laufenden Gespräche gezeigt, dass sie sehr an der Entwicklung dieser touristischen Zone interessiert ist.

Parallel zum Verkaufsprozess wurde der Auftrag zur Erstellung des UPU erteilt.

Die Planung gesonderter Baugebiete außerhalb der Siedlungen für gastronomische und touristische Zwecke ist durch das Raumordnungsgesetz streng geregelt. Diese Regelungen müssen durch Raumpläne auf allen Ebenen umgesetzt werden.

Die Eingangsparameter laut Raumordnungsgesetz sind wie folgt festgelegt: Flächennutzung, maximale Kapazitäten, Flächenanteil und Nutzungskoeffizienten, Höhe, Anzahl der Stockwerke etc.

Der Parameter mit dem größten Einfluss auf die räumliche Aufteilung der Touristenzonen am Meer ist die Anforderung, dass die Unterakunftsgebäude mindestens hundert Meter von der Küste entfernt sein müssen.

Die Zone ist in drei separate Zonen unterteilt:

A. Landwirtschaft – beginnend 100 Meter von der Küste entfernt, wo sich Villen und Apartments befinden;

B. Gartenbau – als Mittelzone, wo sich das Hotel und die zentralen Funktionen der Siedlung befinden, sowie der Geopark; Und

C. Die Küste – die eine Küstenpromenade, einen Strand und eine Anlegestelle für Boote mit einem angrenzenden Yachtclub umfasst.

Gemäß dem Masterplan werden Villen auf Grundstücken gebaut, die für Villen vorgesehen sind. Alle Villen basieren auf dem gleichen Grundmodell. Das Ziel dabei ist, eine mediterrane Wohnatmosphäre mit einem tiefen, schattigen Außenbereich zu schaffen, der Intimität und Privatsphäre von den Nachbarn bietet und einen sauberen Übergang von den äußeren offenen zu den inneren geschlossenen Räumen bei freier Sicht bietet. Die Hauptbereiche der ersten und zweiten Etage in allen Modellen sind zum Meer ausgerichtet und bieten einen weiten Blick. Je nach gewählter Zimmeranzahl (zwei, drei, vier oder fünf Zimmer) wird das Grundmodell weiterentwickelt.

Investitionsprojekt

Ugljan, Dalmatien



Die Stadt Zadar mit ihrem Archipel (Inselgruppe) hat über hundert Inseln auf kleinem Raum. Ideal für Bootsfahrten und „Inselhüpfen“, Ausgangspunkt ist die wunderschöne Insel Ugljan. Es besteht die Möglichkeit einen Yachthafen mit ca. 100 Liegeplätze in Top-Lage.

Allgemeine Daten:

Die Insel Ugljan liegt im Archipel vor Zadar, nordwestlich der Insel Pašman. Es ist durch den Kanal von Zadar vom Festland getrennt. Die Insel ist insgesamt 50 km² groß (Länge 22 km, Breite bis 3,8 km) und hat etwa 6.200 Einwohner (Zensus 2001). Eine Brücke über die Meerenge von Zdrelac verbindet die Insel Ugljan mit der Insel Pašman.

Die größten Siedlungen auf Ugljan befinden sich entlang der nordöstlichen Küste. Das Nordwestufer, an dem sich unser Grundstück befindet, wird in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen.

Es gibt eine Autofähre, die stündlich zwischen Zadar und Ugljan verkehrt und für die Überfahrt etwa 20 Minuten benötigt. Das Grundstück befindet sich auf der nordwestlichen Seite der Insel Ugljan. Seit Juli 2021 erfolgt die Zufahrt von der Hauptstraße DC 110 zum Grundstück über eine kleine Straße, die Gemeinde plant jedoch den Bau einer neuen Zufahrtsstraße mit moderner Infrastruktur.

Die kleine Bucht mit direktem Zugang zum Meer und Potenzial zum Bau eines eigenen Yachthafens ist eines der letzten unbebauten Grundstücke in der touristischen Zone T2/T3 in dieser Region. Die Nachfrage nach solchen idyllischen Plätzen ist groß und steigt weiter an.

Kostenschätzung:

Die geschätzten Ausgaben für den Ausbau der Infrastruktur, Baukosten der Villen und Vermarktung liegen bei ca. 50 Millionen Euro. Dem stehen potenzielle Verkaufserlöse von rund 70 Millionen Euro gegenüber. Unter Berücksichtigung der Reserven ergibt sich ein Rohertrag von ca. 20 Millionen Euro vor Steuern werden erwartet. Dies entspricht einer Marge von 40 %.

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.

Investitionsprojekt

Ugljan, Dalmatien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Investitionsprojekt

Ugljan, Dalmatien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Investitionsprojekt

Ugljan, Dalmatien

