

# Villa

## Rovinj, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-35106
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Istrien > Rovinj
<b>Ort</b>	Rovinj
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Nein
<b>Distanz zum Meer</b>	4000 m
<b>Wohnfläche</b>	290 qm
<b>Grundstück</b>	706 qm
<b>Schlafzimmer</b>	5
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Preis</b>	€ 2 350 000

Beeindruckende helle Villa im beliebten Rovinj – einzigartiges Beispiel für modernen Luxus!  
Der Bau ist gerade im Jahr 2024 abgeschlossen und die Villa erstrahlt in ihrer Frische!  
Die Gesamtfläche dieses atemberaubenden Anwesens mit modernem Design beträgt 290 m<sup>2</sup>.  
Der wunderschön dekorierte Garten mit Pool ist 708 m<sup>2</sup> groß.

Sehen Sie sich eine neu erbaute Familienvilla von höchster Qualität an, die einen imposanten Charakter ausstrahlt und mit dem Luxus und der Wärme ausgestattet ist, die einem echten modernen Familiendomizil angemessen sind. Diese prächtige Villa liegt nur 3 Kilometer vom unvergleichlichen Zentrum der Stadt Rovinj entfernt in einer ruhigen Umgebung, umgeben von Einfamilienhäusern und natürlichem Grün. Zweifellos ist dies eine Villa, die Ihre größte Aufmerksamkeit verdient.

Mit ihrem zeitlosen Innendesign, den hochwertigen Materialien und den hervorragenden Bautechniken ist diese Villa dazu bestimmt, Ihnen und Ihrer Familie als idealer Zufluchtsort zu dienen und Ihnen eine Pause vom Trubel und der Hektik zu bieten. Höchster Komfort und Lebensqualität werden durch die Auswahl hochwertiger Möbel, hochwertiger Geräte namhafter Welthersteller und die anspruchsvolle technische Ausstattung dieser Villa gewährleistet.

Makellos schlichtes, modernes Design und geradlinige Linien zieren die gesamte Villa und verleihen ihr einen Hauch von Wärme, die einem echten Familiendomizil gebührt. Darüber hinaus bietet diese Villa unzählige Möglichkeiten und bietet die Möglichkeit für die Entwicklung eines Luxus-Tourismusprodukts der Spitzenklasse mit sicherer Kapitalrendite.

### **Beschreibung der Luxusimmobilie:**

Beim Betreten der Villa befindet man sich im Foyer, das den privaten Bereich vom Wohnbereich der Villa abgrenzt. Der Wohnbereich der Villa ist als „offener Raum“ konzipiert, in dem sich das Esszimmer mit einer modernen und voll ausgestatteten Küche mit erstklassigen Geräten eines renommierten Weltherstellers befindet. Zusätzlich zu den Standardgeräten befindet sich diskret in der Küche eine personalisierte Minibar, die Ihre Lieblingsgetränke auf optimaler Temperatur hält. In der Küche befindet sich außerdem ein professioneller Gasherd mit hochwertiger Dunstabzugshaube, der sich auf einer Kücheninsel befindet und sich ideal für Familien- oder Freundestreffen eignet.

Weiter im Raum ist ein geräumiges Wohnzimmer durch einen modernen halboffenen Holzkamin kunstvoll vom Küchen- und Essbereich getrennt und sorgt so für eine besondere Atmosphäre während des Aufenthalts, gepaart mit effektiver Raumheizung. Das Wohnzimmer empfängt uns mit einer sorgfältig ausgewählten Ledergarnitur, die exklusiv für diese Villa angefertigt wurde. Am Ende des Wohnzimmers ist ein kleiner Büroraum versteckt.

Um den Aufenthalt in der Villa noch angenehmer zu gestalten, haben die Eigentümer den Zugang durch die Küche zu einer größeren überdachten Außenterrasse mit großen Glasschiebetüren auf raffinierte Weise

erweitert. Diese Türen können vollständig geschlossen werden, sodass die Terrasse dank der Heizmöglichkeiten auch in den Wintermonaten genutzt werden kann, oder in den wärmeren Monaten vollständig geöffnet werden, wodurch ein hochwertiger Außenbereich mit direkter Verbindung zum Rest des Gartens und den großzügigen Räumen entsteht Schwimmbad.

Angrenzend an diese Terrasse befindet sich ein Außengrill, der sich perfekt für die Unterhaltung von Freunden und der Familie sowie für die Zubereitung Ihrer Lieblingspezialitäten eignet.

Im privaten Teil des Erdgeschosses befindet sich ein Technikraum, der sowohl als Abstellraum dient, als auch ein größeres Schlafzimmer, das derzeit als Kinderspielzimmer dient und über ein eigenes Bad verfügt.

Über eine Innentreppe, die mit einem Glasgeländer und einer großen Glaswand geschmückt ist, die vom Erdgeschoss bis zum Obergeschoss reicht und dem gesamten Raum Luftigkeit und Helligkeit verleiht, gelangen wir in den ersten Stock, wo sich fünf Schlafzimmer befinden. Eines dieser fünf Schlafzimmer dient als Hauptzimmer mit seinem geräumigen Privatbad und bietet durch eine Glaswand einen atemberaubenden Blick auf den angelegten Garten und den Pool. Angrenzend an das Hauptzimmer befindet sich ein zusätzlicher Raum, der als Schlafzimmer für die jüngsten Familienmitglieder dient und den zukünftige Eigentümer je nach Bedarf umnutzen können. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Etage zwei weitere Badezimmer.

Der Garten der Villa ist komplett eingezäunt und im gleichen Ton wie die Villa angelegt, mit viel Grün und heimischen Pflanzen. Ein intelligentes Bewässerungssystem kümmert sich um die Vegetation auf dem Grundstück und nachts wird mit einem ausgeklügelten Beleuchtungssystem eine einzigartige Atmosphäre geschaffen.

Auf der Vorderseite gibt es einen überdachten Parkplatz für zwei Autos, während der Rest des Geländes über gut ausgebaute Wege erreichbar ist. Auf der Rückseite dieser charmanten neuen Villa gibt es einen kleinen Unterhaltungsbereich mit Tischtennis, während sich der Salzwasserpool (durch Elektrolyse) im privaten Teil des Hofes befindet. Neben dem Pool befindet sich ein Außenbad, das bei Aufenthalt im Freien genutzt werden kann, sowie ein kleiner Abstellraum mit Poolausrüstung.

### **Weitere Vorteile:**

- Beim Bau haben die Eigentümer auf jedes Detail geachtet, um ein Einfamilienhaus zu schaffen.
- Um den Aufenthalt in der Villa in extrem heißen und kalten Monaten komfortabler und unkomplizierter zu gestalten, wurde eine hochwertige Schall-, Wärme- und Wasserdämmung installiert.
- Beim Bau und der Dekoration der Villa wurden hochwertige Materialien verwendet.
- Die Villa ist mit Klimaanlage zum Kühlen und Heizen in jedem Raum sowie Fußbodenheizung in allen

Bereichen mit Ausnahme der Schlafzimmer ausgestattet, wo hochwertiges Parkett und im Rest der Villa hochwertige Designerkeramik verlegt wurden.

- Der funktionale Kamin im Wohnzimmer kann zur Beheizung des gesamten Raumes genutzt werden.
- Die Villa wird möbliert mit allen Möbeln (ausgenommen persönliche Gegenstände) verkauft.
- Das Eigentum an der Villa ist klar, ohne Belastungen, mit einem 1/1-Eigentum, und alle notwendigen Unterlagen wurden ausgestellt.

### **Lage der Villa:**

Diese Villa ist nicht nur einer der luxuriösesten Orte in der Republik Kroatien, der unvermeidlichen Stadt Rovinj, sondern liegt auch sorgfältig in einem ruhigen Teil der Stadt, in der Nähe aller notwendigen Annehmlichkeiten, nur 2 bis 3 Autominuten entfernt . Ebenso sorgfältig haben die Eigentümer die Lage der Villa ausgewählt, um während des Aufenthalts in der Villa maximale Privatsphäre und Ruhe zu gewährleisten.

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.

Preis pro m<sup>2</sup>:  
8103 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3558 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3352 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4377 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3866 €

# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien



# Villa

## Rovinj, Istrien

