

Willa

Linardići, Krk, Kvarner



Numer referencyjny

RE-U-46625

Typ

Willa

Region

Kvarner > Wyspa Krk

Lokalizacja

Linardići, Krk

Front line

Nie

Widok na morze

Tak

Odległość od morza

2000 m

Powierzchnia

160 sqm

Wielkość działki

300 sqm

Willa

Linardići, Krk, Kvarner



Nie	4
Nie	4
Price	€ 990 000

Luksusowa Willa Wolnostojąca z Prywatnym Basenem i Widokiem na Morze - Linardići, Wyspa Krk

Szukasz, aby **kupić luksusową willę na wyspie Krk**? Odkryj tę wyjątkową nowoczesną rezydencję w spokojnej wiosce **Linardići**. Oferując doskonałe połączenie nowoczesnej architektury i śródziemnomorskiego spokoju, ta **nowo wybudowana willa wolnostojąca** znajduje się zaledwie 2 km od krystalicznie czystego Morza Adriatyckiego, zapewniając panoramiczne widoki na krajobraz Krku.

Elegancki Design i Śródziemnomorski Styl Życia

Rozciągająca się na **160 m²** wyrafinowanej przestrzeni mieszkalnej na **300 m² działce**, ta willa została zaprojektowana dla tych, którzy cenią sobie prywatność i luksusowy komfort. Każdy detal został starannie dobrany, aby stworzyć płynne połączenie między wewnętrznym luksusem a zewnętrzną relaksacją.

- **Parter (Otwarte Przestrzenie):** Oszałamiająca przestrzeń dzienna w stylu open-space integruje nowoczesną kuchnię i strefę jadalną. Drzwi szklane od podłogi do sufitu prowadzą bezpośrednio na przestronny taras, idylliczny śródziemnomorski ogród oraz Twój **prywatny basen**.
- **Piętro (Prywatne Apartamenty):** Pierwsze piętro jest poświęcone wypoczynkowi. Każda przestronna sypialnia ma własną **łazienkę**, zapewniając maksymalną prywatność i komfort dla mieszkańców i gości.
- **Oaza na Zewnątrz:** Całkowicie ogrodzony ogród jest profesjonalnie zaprojektowany z roślinami śródziemnomorskimi, oferując odosobnioną przestrzeń z wysokiej klasy strefą basenową i tarasem słonecznym.

Kluczowe Cechy i Luksusowe Udogodnienia:

- **Widoki na Morze:** Ciesz się pięknymi widokami na morze i bujną zieleń wyspy Krk.
- **Kontrola Klimatu:** Zaawansowane zintegrowane systemy ogrzewania, chłodzenia i wentylacji dla komfortu przez cały rok.
- **Parking:** Dedykowane miejsce parkingowe na **3 pojazdy**.

- **Wykończenie Pod Klucz:** Willa jest **w pełni umeblowana i wyposażona** w wysokiej jakości meble i sprzęt – gotowa do natychmiastowego użytku.
- **Pełna Dokumentacja:** Nieruchomość posiada ważne **Pozwolenie na Użytkowanie (Uporabna dozvola)** i została zbudowana zgodnie z najwyższymi standardami energetycznymi.

Dlaczego Inwestować w Linardići, Krk?

Linardići to ukryty skarb po zachodniej stronie Krku, znany ze swojego autentycznego uroku i bliskości do najpiękniejszych ukrytych zatoczek.

- **Lokalizacja:** Tylko 2 km od morza i krótka przejażdżka do historycznego miasta Krk.
- **Potencjał Wynajmu:** Luksusowe wille na Krku osiągają jedne z najwyższych wskaźników obłożenia w Chorwacji, co czyni tę nieruchomość **wyjątkową inwestycją**.
- **Łączność:** Krk jest połączony z lądem mostem i ma międzynarodowe lotnisko, co zapewnia łatwy dostęp dla europejskich nabywców.

Wydatki Kapitałowe i Strategiczna Inwestycja (2026)

Zakup zaczyna się od ceny **1 080 000 €**. Dodając standardowe 7% kosztów transakcyjnych (podatek, agencja i prawne), początkowy koszt wejścia wynosi **1 155 600 €**.

Jako luksusowa willa pod klucz, główny nacisk kładziony jest na "Optymalizację Operacyjną". Strategiczny budżet w wysokości **50 000 €** jest przeznaczony na:

- **Niezależność Energetyczna:** Instalacja systemu słoneczno-baterii najwyższej klasy, aby osiągnąć status "Budynku o Prawie Zerowym Zużyciu Energii" (NZEB), co będzie istotnym punktem sprzedaży w 2026 roku.
- **Kuratela Boutique:** Wysokiej jakości stylizacja wnętrz, w tym lokalna sztuka i premium włoskie meble ogrodowe.
- **Warstwa Technologiczna:** Inteligentne zamki i zintegrowane systemy zarządzania nieruchomościami

dla bezproblemowej zdalnej obsługi.

Całkowita inwestycja **wynosi** szacunkowo **1 205 600 €**.

Prognoza Przychodów i Wysoka Wydajność

Krk cieszy się najwyższymi wskaźnikami obłożenia w regionie Kvarner dzięki swojemu podwójnemu sezonowemu atrakcyjności (turystyka letnia i aktywność na świeżym powietrzu wiosną/jesienią).

- **Sezon Szczytowy (12 tygodni):** 800 € do 1 100 € za noc (średnio 6 650 €/tydzień) = **79 800 €**.
- **Sezon Ramowy (10 tygodni):** 400 € do 550 € za noc (średnio 3 300 €/tydzień) = **33 000 €**.
- **Wynajem Zimowy/Boutique (4 tygodnie):** Wellness retreaty i rezerwacje "Workation" = **12 000 €**.
- **Roczny Przychód Brutto szacowany na optymistyczne 124 800 €**.

Po odliczeniu 20% na elitarną obsługę nieruchomości i konserwację, **Dochód Operacyjny Netto wynosi 99 840 € rocznie**.

Analiza Rentowności i ROI

Na podstawie całkowitej inwestycji wynoszącej około 1,2 miliona €, nieruchomość generuje **Netto Rentowność Wynajmu na poziomie 8,3%**.

Wzrost kapitału na Krku jest wyjątkowo stabilny. Przy niedoborze nowych gruntów budowlanych, wille "A-kategorii" obecnie zyskują na wartości o 7-9% rocznie. Do 2028 roku wartość rynkowa tej willi szacowana jest na **1,3M do 1,4M €**. Strategia wyjścia po zakończeniu projektu przyniesie całkowity zwrot (dochód z wynajmu + zysk kapitałowy) przekraczający **450 000 €**, co stanowi **całkowity ROI projektu na poziomie około 38% w ciągu 3 lat**.

Rekomendacje Strategiczne na 2026

Aby zabezpieczyć 8,3% rentowności, nieruchomość powinna być reklamowana za pośrednictwem "Niszowych Platform Luksusowych" zamiast standardowych stron rezerwacyjnych. Podkreślenie **infrastruktury ładowania EV** willi oraz jej bliskości do **szlaków turystycznych/rowerowych na wyspie Krk** zapewni wysokopłatnych gości z rynku DACH, którzy coraz częściej wybierają Krk na "Aktywne Luksusowe" wakacje.

Willa

Linardići, Krk, Kvarner



Ostateczny Werdykt

Za **1,08M €**, to znacząca inwestycja, ale jedna z najbezpieczniejszych na Adriatyku. Połączenie mostowe Krku zapewnia "Płynność Wyjścia", której nieruchomości wyspiarskie bez mostów nie mogą dorównać - sprzedajesz na rynku globalnym, który ceni dostęp przez 365 dni. Ta willa to idealna równowaga między biznesem o wysokiej rentowności a zabezpieczeniem majątku o wysokim poziomie bezpieczeństwa.

Ogólne dodatkowe koszty ponoszone przez nabywcę nieruchomości w Chorwacji wynoszą około 7% całkowitego kosztu nieruchomości, w tym: podatek od przeniesienia własności (3% wartości nieruchomości), prowizja agencji / pośrednictwa (3% + VAT od prowizji), opłata adwokacka (około 1%), opłata notarialna, opłata za rejestrację sądową i oficjalne koszty tłumaczenia przysięgłego. Umowa agencyjna / brokerska jest podpisywana przed wizytą w nieruchomościach.

Zalety nieruchomości:

- Basen
- Spa
- Ogród
- Wolnostojący
- Nowoczesny

Willa

Linardići, Krk, Kvarner



Cena za m²:
6.188 €

Średnia cena/m² tego typu w
tym regionie:
4.820 €

Mediana ceny/m² tego typu w
tym regionie:
4.797 €

Średnia cena za m² tego typu
obiektów w Chorwacji:
4.567 €

Mediana ceny/m² tego typu w
Chorwacji:
3.950 €

Willa

Linardići, Krk, Kvarner



Willa

Linardići, Krk, Kvarner

