

# IHR RÜCKZUGSORT IM HERZEN VON ISTRIEN!



Außenansicht

**Objektnummer: IMMOMAKLEREI-24-0158**

**Eine Immobilie von IMMOMAKLEREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Kroatien
<b>PLZ/Ort:</b>	52341 Žminj
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,60% inkl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Christian Kerbl**

IMMOMAKLEREI e.U.  
Franz-Josef-Straße 2  
4540 Bad Hall

T +43 6642279874 74

H +43 664 227 98 74

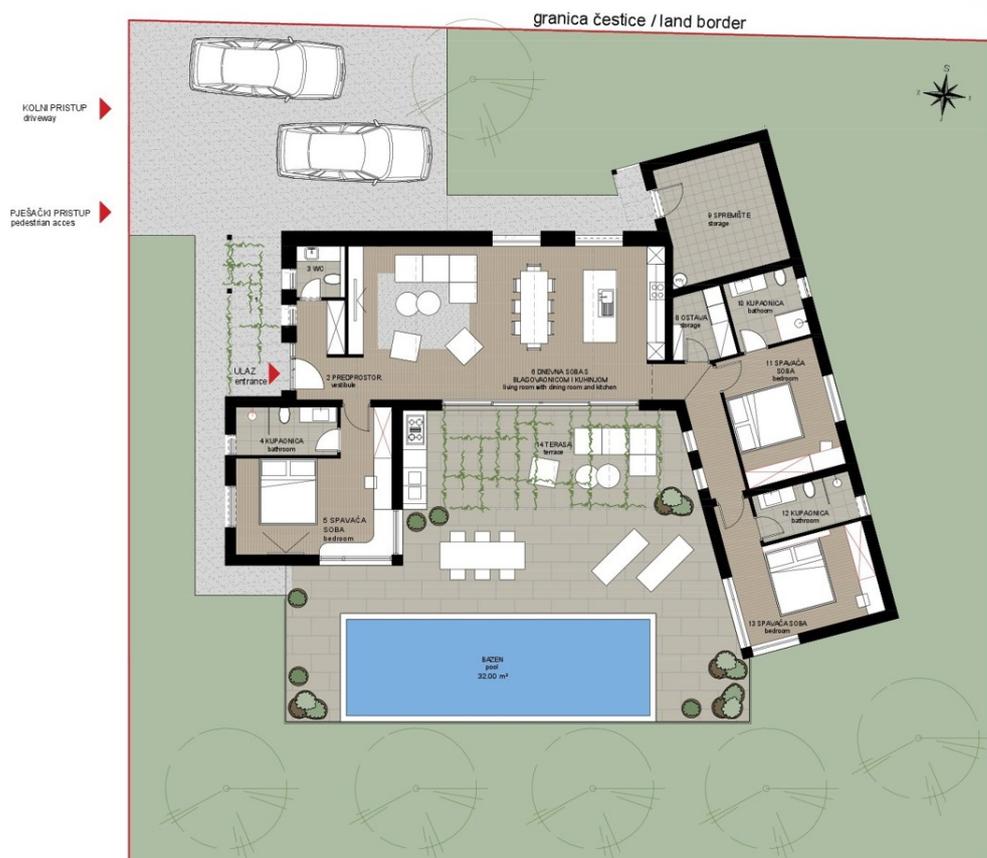
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







TLOCRT PRIZEMLJA  
ground floor plan



RD.BR.	NETO POVRŠINE		koeficijent	površina
	OBITELJSKA KUĆA	p (m <sup>2</sup> )		
	Prizemlje			
1	Ulaz	9,90	0,50	4,95
2	Predprostor	6,06	1,00	6,06
3	Wc	2,72	1,00	2,72
4	Kupaonica br.1	5,36	1,00	5,36
5	Spavaća soba br.1	19,37	1,00	19,37
6	Dnevni boraak, kuhinja + blag.	51,77	1,00	51,77
7	Prosdobije	6,70	1,00	6,70
8	Ostava	4,26	1,00	4,26
9	Spremnište	14,87	1,00	14,87
10	Kupaonica br.2	5,64	1,00	5,64
11	Spavaća soba br.2	14,36	1,00	14,36
12	Kupaonica br.3	5,28	1,00	5,28
13	Spavaća soba br.3	16,30	1,00	16,30
14	Terasa s pergolom	31,21	0,50	15,61
	<b>UKUPNO:</b>	<b>193,80 m<sup>2</sup></b>		<b>173,25 m<sup>2</sup></b>

## Objektbeschreibung

Traumhafte Villa in Istrien - Ihr Rückzugsort in Žminj Objektbeschreibung Im Herzen Istriens, in ruhiger und idyllischer Lage, nur wenige Schritte vom charmanten Städtchen Žminj entfernt, erwartet Sie eine moderne Villa, die höchsten Wohnkomfort mit traditionellem Design vereint. Diese wunderschöne einstöckige Villa, mit einer Wohnfläche von 173 m<sup>2</sup>, befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 793 m<sup>2</sup> und bietet alles, was das Herz begehrt. Aufteilung und Ausstattung Die Villa verfügt über einen offenen Wohnbereich, der das Wohnzimmer, die Küche und das Esszimmer nahtlos miteinander verbindet. Hier schaffen die großzügigen Fensterfronten und das natürliche Licht ein helles und freundliches Ambiente. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse, die durch eine Pergola und üppige Begrünung, insbesondere immergrünen Jasmin, vor der Sommersonne geschützt ist. Schlafzimmer: Drei geräumige Schlafzimmer, jedes mit eigenem modernen Badezimmer. Küche: Außenküche auf der Terrasse mit Wasseranschluss und Platz für einen Grill. Bodenbeläge: Hochwertiger Boden aus natürlicher slawonischer Eiche im Wohnbereich, in der Küche, im Esszimmer, in den Schlafzimmern und Fluren. Bäder und Terrasse: Erstklassige Keramikfliesen in den Bädern und auf der Terrasse. Komfort und Technik Das Haus bietet höchsten Komfort durch modernste Heizungs- und Kühlsysteme: Heizung: Elektrische Wärmepumpen versorgen die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Klimatisierung: Separate Klimaanlage im Wohnzimmer und in jedem Schlafzimmer sorgen für angenehme Temperaturen auch an heißen Sommertagen. Fenster: Hochwertige Fenster mit Dreifachverglasung sowie Aluminium-Jalousien sorgen für optimale Wärme- und Schalldämmung. Außenbereich und Extras Der Außenbereich ist ebenso durchdacht gestaltet: Pool: Beheizter Außenpool mit separater externer Wärmepumpe, ideal zum Entspannen. Parkplätze: Vier Stellplätze auf dem Grundstück, ausgestattet mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge. Sicherheit: Die Immobilie ist vollständig umzäunt, die Einfahrt ist durch eine ferngesteuerte Schiebetür gesichert. Die Haustür ist zusätzlich mit einem Einbruchschutzschloss versehen. Nachhaltigkeit: Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die gegen Aufpreis sofort montiert werden kann. Bauweise und Stil Das Herzstück des Hauses ist im traditionellen Stil mit Stein verkleidet, und das Gebäude ist mit einem schrägen Dach samt Kuppel versehen, was dem Haus einen unverwechselbaren Charme verleiht. Die Pergola über dem Eingang und der Terrasse betont die Verbindung von modernem Wohnkomfort mit mediterranem Flair. Fertigstellung und Nutzungserlaubnis Die Bauarbeiten befinden sich in der Endphase, und die Erteilung der Nutzungserlaubnis ist für September 2024 geplant. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Istrien – eine perfekte Kombination aus Ruhe, Komfort und mediterraner Lebensart! Kontakt: Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung +43 664 27 98 74 oder [office@immomaklerei.at](mailto:office@immomaklerei.at)