EURO PARTNER
Mate Vlašića 20, 52440 Poreč
e-mail: office@europartner.hr
web: europartner.hr
info: +385 98 923 6402









Code :	00176
Standort :	Poreč
Gebäudeoberfläche :	270 m2
Grundstücksfläche :	864 m2
Anzahl der Schlafzimmer :	5
Anzahl der Badezimmer :	5
Entfernung vom Zentrum :	4 km
Entfernung vom Meer :	3 km

Preis : 1.250.000 €

GEBÄUDE

Anzahl der Zimmer :	6
Anzahl der Stockwerke :	1
Energieklasse :	in Vorbereitung
Baujahr :	2024
Zustand :	Neubau

FLÄCHEN & RÄUME

Abstellraum :	Ja

AUSSTATTUNG & EXTRAS

Meerblick :	Ja
Terrasse :	Ja
Balkon :	Ja
Anzahl der Parkplätze :	3
Pool :	Ja
Sauna :	Ja

HEIZUNG & KÜHLUNG

Klimaanlage :	Ja
Fußbodenheizung :	Ja
Kamin :	Ja

INFRASTRUKTUR

Strom :	Ja
Kanalisation :	Ja

DOKUMENTATION

Eigentumsurkunde :	Ja
Baugenehmigung :	Ja
Nutzungsbewilligung :	Ja

Istrien, Poreč

Zum Verkauf steht ein Komplex voll ausgestatteter und bezugsfertiger Villen auf einer Fläche von 3730 m2.
Es besteht aus 4 freistehenden, komplett möblierten und ausgestatteten Gebäuden mit Blick auf das offene Meer (Luftlinie ca. 2 Kilometer).

EURO PARTNER
Mate Vlašića 20, 52440 Poreč
e-mail: office@europartner.hr
web: europartner.hr
info: +385 98 923 6402

Vier identische Häuser, jedes auf einem eigenen Grundstück gebaut.

Bruttowohnfläche jedes Hauses: 270 m2
(es zählen nur geschlossene Flächen)
Nettofläche des inneren Wohnteils: 204 m2
(geschlossener Teil)

Nettofläche des überdachten und nicht überdachten Teils: 310 m2
(Sonnenliege, Überdachung, Balkone, Wege, Feuerstelle, Dachterrasse und Außentreppe).
Parken: Jedes Haus verfügt über 3 Parkplätze
(Fläche von 40 m2)
Schwimmbad - 36 m2 Wasserfläche
(*Villa One Pool 30 m2)
Energieklasse: A (20 kWh/m2 pro Jahr)

Grundriss: P+1 (Erdgeschoss + Obergeschoss), in klassischer Bauweise gebaut. Neubau. Seeblick.

Das Erdgeschoss besteht aus einer Eingangshalle, einer Treppe für den Zugang zum ersten Stock und der Dachterrasse, einem Wohnzimmer, einer Küche und einem Esszimmer, einem Schlafzimmer mit separatem Badezimmer, einer zusätzlichen Toilette, einem Badezimmer und einer Sauna. ein Technikraum mit Waschküche, ein Abstellraum und eine Außentoilette, jeweils mit separatem Eingang.
Im ersten Stock gibt es eine Treppe, einen Flur, drei Schlafzimmer mit separaten Badezimmern und einen zusätzlichen Raum (Fitnessraum, Spielzimmer etc.).

Über eine Treppe gelangen Sie auf die Dachterrasse, wo sich eine Außenbar, ein Sonnendeck und ein Whirlpool befinden.
In der Umgebung gibt es einen beheizten Außenpool, eine Liegewiese, eine überdachte Terrasse zum Essen, eine Überdachung mit Sommerküche und eine nicht überdachte Terrasse direkt neben dem Pool. Im unteren Teil des Hofes befindet sich eine Feuerstelle. Im Innenhof gibt es außerdem eine Designer-Außendusche mit Warmwasser und einem Bodensiphon.
Die tragende Struktur des Grundgebäudes ruht auf Streifenfundamenten, die Wände sind eine Kombination aus Blockziegelmauerwerk und Stahlbetonbauweise. Zwischengeschoss und Dachplatten bestehen aus Stahlbeton. Außendach aus Stahlkonstruktion.

Trennwände werden klassischerweise aus Blockziegeln errichtet.
Die gemietete Stromleistung beträgt 18,86 kW – dreiphasig, für jedes Haus.
Außenschreinerei:
Großformatiger Aluminium-Schlosser. Aluminiumprofil - ALIPLAST.
Glas SUNGUARD SN 70/35 HT 6 mm gehärtet (70 % Lichtdurchlässigkeit, 35 % Solarfaktor).
1,0 W/m²K (U-Wert) + 16 mm Al schwarz, PU,

Argon + FLOAT CLEAR, 6 mm gehärtet.
Profile mit unterbrochener Wärmebrücke, plastifiziert (RAL 7016).
Alle Türen, Fenster und Festpositionen werden im ALIPLAST SUPERIAL 800- und SUPERIAL-System hergestellt (Rahmentiefe 75 mm, Flügeltiefe 75 mm). Die Schiebepositionen werden im ULTRAGLIDE-System (Rahmentiefe 154 mm) hergestellt.

EURO PARTNER
Mate Vlašića 20, 52440 Poreč
e-mail: office@europartner.hr
web: europartner.hr
info: +385 98 923 6402

Der Wärmedurchgangskoeffizient für alle Positionen beträgt weniger als 1,3 W/(m2*K).
Wanddämmung: Erdgeschosskombination aus Styropor XPS 8 cm + Steinverkleidung 5 cm und Styropor EPS 10 cm, dort wo kein Stein vorhanden ist. Böden aus Styropor EPS 16 cm – weiße Fassade und Styropor 10 cm auf anthrazitfarbenen Teilen.
Handbehauener Kanfanar-Stein, 5 cm dick.

Heizung:
Vaillant, externe Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Stromantrieb - 10,3 kW Heizsystem und Warmwasserbereitung der Energieklasse A++, mit zusätzlichem Maschinenraum im Haus und einem 300-Liter-Boiler und Zirkulation. Fußbodenheizung in allen Räumen mit separaten Raum-/Badreglern. Mögliche Fernbedienung über Wi-Fi-Netzwerk.

Kühlen/Aufwärmen:
Es wurde ein Samsung Multi Split System mit zwei Außengeräten und 6 Innengeräten installiert. Ausgestattet mit der Möglichkeit, den Raum zu kühlen und zu heizen. Die Geräte verfügen außerdem über die Wind-freeTM-Technologie für einen angenehmen Luftstrom. Mögliche Fernbedienung über Wi-Fi-Netzwerk.

Ausrüstung:
• Hochwertige Sanitärausstattung von Duravit, Wasserhähne von Grohe, Entwässerungssysteme von Geberit und Tece, Spülkästen von Grohe, begehbare Dusche.
• Hochwertige Keramik von den bekanntesten italienischen Herstellern (Graniti Fiandre, Panaria, Keope, Love). In den Bädern großformatige Keramik, bis zur Decke platziert.
• Eingebautes System zur Wasserenthärtung aus dem Wasserversorgungsnetz.
• Integriertes High-End-Ajax-Alarmsystem mit Bewegungssensor, Wasserleckdetektor und Feuermelder. Ausführung in Schwarz.

• DVC-Videoüberwachung mit 2 TB HDD-Recorder und 4 externen IP-Kameras mit 5 Mpx.
• Beleuchtung vom österreichischen Hersteller Eglo.
• Interne Schalter, Knöpfe und Steckdosen der italienischen Marke Bticino der Legrand-Gruppe.
• Eingebaute komplette Antennen- und Satellitenanlage für jeden Raum.
• Eingebaute zusätzliche WLAN-Signalverstärker im Haus und auf der Außenterrasse.
• Innentüren des bekannten italienischen Herstellers Braga mit verdeckten Scharnieren und Magnetschlössern, 44 mm breit, Bianco Matrix-Version mit schwarzen Prisma-Griffen.
• Video-Gegensprechanlage mit Öffnungskontrolle der Vordertür und elektronischer Steuerung. Tor.
• Wallbox-Ladegerät zum Laden von Mercedes-Benz Elektroautos bis 22 kW.
• Biokamin im Wohnzimmer.
• Außenkanäle und Abflüsse zur Terrasse