

**EURO PARTNER**

Istarskog razvoda 1, 52440 Poreč

e-mail: office@europartner.hr

web: europartner.hr

info: +385 98 923 6402



<b>Code :</b>	00240
<b>Standort :</b>	Višnjan
<b>Gebäudeoberfläche :</b>	168 m2
<b>Grundstücksfläche :</b>	3001 m2
<b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>	2
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	2

**Preis : 520.000 €**

**GEBÄUDE**

<b>Anzahl der Zimmer :</b>	3
<b>Energieklasse :</b>	in Vorbereitung
<b>Baujahr :</b>	2004
<b>Jahr der Renovierung :</b>	2023
<b>Zustand :</b>	Renoviert

**FLÄCHEN & RÄUME**

<b>Keller :</b>	Ja
-----------------	----

**AUSSTATTUNG & EXTRAS**

<b>Meerblick :</b>	Ja
<b>Anzahl der Parkplätze :</b>	5
<b>Garage :</b>	Ja
<b>Pool :</b>	Ja

**HEIZUNG & KÜHLUNG**

<b>Klimaanlage :</b>	Ja
<b>Kamin :</b>	Ja

**INFRASTRUKTUR**

<b>Strom :</b>	Ja
<b>Wasser :</b>	Ja
<b>Klärgrube :</b>	Ja

In ruhiger und grüner Umgebung nahe Višnjan befindet sich diese außergewöhnliche Villa mit Olivenhain, die modernen Wohnkomfort, absolute Privatsphäre und authentischen istrischen Charme perfekt miteinander verbindet. Umgeben von Natur und eingebettet in ein großzügiges Grundstück bietet sie ein Gefühl von Ruhe und Exklusivität und zugleich eine schnelle Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Die Villa verfügt über eine Wohnfläche von 101 m2, verteilt auf das Obergeschoss und ein Untergeschoss, und liegt auf einem beeindruckenden Grundstück von 3.001 m2. Im Jahr 2023 wurde sie umfassend renoviert, wobei eine harmonische Verbindung aus modernem Design und traditionellen architektonischen Elementen, typisch für Istrien, geschaffen wurde. Das Interieur ist funktional, elegant und durchdacht gestaltet und umfasst zwei komfortable Schlafzimmer, einen geschlossenen Balkon, einen Kellerraum sowie einen gepflegten Garten, der zusätzlichen Raum zum Entspannen und Verweilen bietet.

In den Wintermonaten sorgen eine Wärmepumpe und ein Kamin für eine angenehme und behagliche Atmosphäre, während Klimaanlage im Sommer höchsten Komfort garantieren. Ein privater Swimmingpool unterstreicht den luxuriösen Charakter der Immobilie und macht sie sowohl als exklusiven Wohnsitz als auch als hochwertige Ferienimmobilie zur Vermietung äußerst attraktiv. Parkmöglichkeiten stehen ebenfalls auf dem Grundstück zur Verfügung.

Käufern stehen zwei Optionen offen: die Villa mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Grundstück zum Preis von 520.000 EUR oder das gesamte Anwesen mit 3.001 m<sup>2</sup>, einschließlich Villa, Grundstück und zwei legalisierten Nebengebäuden, zum Preis von 560.000 EUR. Diese Flexibilität ermöglicht eine Anpassung an unterschiedliche Bedürfnisse – sei es als privates Familienhaus oder als attraktive Investitionsmöglichkeit.

Diese Immobilie ist weit mehr als nur ein Zuhause – sie steht für einen Lebensstil geprägt von Ruhe, Natur und mediterranem Flair, kombiniert mit modernem Komfort und einer ausgezeichneten Lage.

Sehr geehrte Kaufinteressenten, eine Besichtigung der Immobilie ist nach vorheriger Unterzeichnung eines Besichtigungsprotokolls möglich, das die Grundlage für weitere Schritte im Zusammenhang mit dem Kauf sowie für die Berechnung der Maklerprovision gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen bildet. Als zugelassener Immobilienmakler berechnet EURO PARTNER d.o.o. dem Käufer bei Abschluss eines Vorvertrags oder Kaufvertrags eine Maklerprovision in Höhe von 3 % zzgl. MwSt. vom vereinbarten Kaufpreis.