



<b>Kode :</b>	02242
<b>Lage :</b>	Poreč
<b>Wohnfläche :</b>	233 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	628 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung zum Stadt :</b>	3000 m
<b>Entfernung zum Meer :</b>	17000 m
<b>Anzahl der Etagen :</b>	0
<b>Anzahl der Zimmer :</b>	5
<b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>	4
<b>Anzahl der Badezimmer / WC :</b>	4 / 1
<b>Baujahr :</b>	2025
<b>Energieeffizienz :</b>	Nicht bekannt
<b>Meerblick :</b>	Ja
<b>Parkplatz :</b>	Ja
<b>Balkon :</b>	Ja
<b>Schwimmbad :</b>	Ja
<b>Klimaanlage :</b>	Ja
<b>Heizung - Strom :</b>	Ja
<b>Heizung - Unterflur :</b>	Ja
<b>Heizung - Zentral elektrisch :</b>	Ja
<b>Möbliert :</b>	Ja
<b>Außenküche :</b>	Ja
<b>Alarm :</b>	Ja
<b>Videoüberwachung :</b>	Ja
<b>Agenturkommission :</b>	3 % + PDV

**Preis :** 675.000 €

K348

Eine neue, luxuriöse Villa mit freiem Blick auf das Meer und die istrische Landschaft in ruhiger, erhöhter Lage nahe Sveti Lovreč.

Die freistehende Villa vereint Luxus, Privatsphäre und Funktionalität und ist ideal zum ganzjährigen Wohnen oder als hochwertige Kapitalanlage.

Die Villa befindet sich auf einem 623 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt 233 m<sup>2</sup> (Brutto) bzw. 181,10 m<sup>2</sup> (Netto).

Beim Betreten der Villa entsteht der Eindruck moderner mediterraner Architektur, harmonisch eingebettet in ein authentisches istrisches Ambiente, mit einem wunderschönen, freien Blick nach Westen und auf das Meer in der Ferne.

Das Anwesen besticht durch seine mit echtem istrischem Stein verkleideten Fassaden. Die Fensterrahmen sind zusätzlich mit Stein verziert, was den authentischen Charakter der Villa unterstreicht und sich perfekt in das istrische Klima einfügt.

Die Villa befindet sich auf einem 623 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von 233 m<sup>2</sup> (Brutto) bzw. 181,10 m<sup>2</sup> (Netto). Das Erdgeschoss des Hauses besteht aus einer Eingangshalle, einem Gäste-WC mit Waschküche und einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einer überdachten Terrasse. Auf der Terrasse befindet sich eine moderne Sommerküche, ideal zum geselligen Beisammensein und Genießen das ganze Jahr über.

Der Garten wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet: Ein Rasen mit automatischer Bewässerung, ein beheizter Swimmingpool und ein imposanter, etwa 250 Jahre alter Olivenbaum verleihen dem Anwesen einen besonderen Charakter und mediterranen Charme.

Ein separater Heizraum befindet sich im Außenbereich.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit eigenem Bad, während sich im Obergeschoss drei weitere geräumige Schlafzimmer befinden, von denen zwei Zugang zu einem Balkon mit freiem Blick auf die Weinberge, Olivenhaine und das Meer bieten.

Das Haus ist optimal für ganzjähriges Wohnen ausgestattet: Die gesamte Villa verfügt über eine Fußbodenheizung, und jedes Zimmer ist mit einer Klimaanlage zum Heizen und Kühlen ausgestattet.

Das Anwesen ist modern und komplett möbliert und ausgestattet und wird bezugsfertig verkauft - ohne weitere Investitionen.  
Eine Alarmanlage und Videoüberwachung sind ebenfalls installiert.

Die Lage ist einer der größten Vorteile dieser Immobilie: Ruhe und Privatsphäre bei gleichzeitig hervorragender Verkehrsanbindung. Die Autobahn ist schnell und bequem zu erreichen, und Poreč sowie das Meer sind nur 16 km entfernt. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens befinden sich im Ort selbst, und Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Autominuten entfernt (ca. 3 km).

Diese Villa bietet Käufern, die eine hochwertige, funktionale und luxuriöse Immobilie in Istrien suchen, eine einmalige Gelegenheit.