



<b>Code :</b>	00343
<b>Standort :</b>	Poreč
<b>Gebäudeoberfläche :</b>	179.61 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	1322 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung vom Zentrum :</b>	15000 m
<b>Entfernung vom Meer :</b>	15000 m
<b>Ausrichtung :</b>	Süd-West
<b>Anzahl der Stockwerke :</b>	2
<b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>	4
<b>Anzahl der Zimmer :</b>	5
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	4
<b>Abstellraum :</b>	Ja
<b>Parkplatz :</b>	Ja
<b>Terrasse :</b>	Ja
<b>Balkon :</b>	Ja
<b>Klimaanlage :</b>	Ja
<b>Wärmepumpe :</b>	Ja
<b>Baujahr :</b>	2025
<b>Zustand :</b>	Neubau
<b>Eigentumsurkunde :</b>	Ja
<b>Baugenehmigung :</b>	Ja
<b>Strominfrastruktur :</b>	Ja
<b>Wasserinfrastruktur :</b>	Ja
<b>Kanalisation Infrastruktur :</b>	Ja

**Preis** **790.000 €**

Zu verkaufen ist eine moderne, im Bau befindliche Villa, die sich an einem ruhigen Standort in der Umgebung von Poreč befindet, 12 Kilometer vom Stadtzentrum und dem Meer entfernt. Sie wird auf einem Grundstück mit einer Fläche von 1.080 m<sup>2</sup> errichtet, das auf einer Seite von Wald umgeben ist, während sich auf der anderen Seite Nachbarhäuser befinden, die im Sommer vermietet werden. Der Standort eignet sich für diejenigen, die Ruhe und Privatsphäre suchen und gleichzeitig in der Nähe größerer städtischer Zentren sein möchten.

Innerhalb des eingezäunten Hofes ist der Bau eines Schwimmbeckens mit einer Größe von 36,30 m<sup>2</sup> sowie einer überdachten Sommerküche mit einer Fläche von 23,88 m<sup>2</sup> geplant, die mit einem externen Abstellraum von 4,91 m<sup>2</sup> verbunden ist. Die Villa wird eine Netto-Wohnfläche von 179,61 m<sup>2</sup> haben, die sich auf zwei Etagen - Erdgeschoss und Obergeschoss - verteilt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein überdachter Eingang, der in

einen Flur führt, ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit Küche und Essbereich, von dem aus man auf die teilweise überdachte Terrasse gelangt. Über eine Innentreppe gelangt man in das Obergeschoss, wo sich drei Schlafzimmer befinden, jedes mit eigenem Badezimmer, und aus allen Zimmern wird der Zugang zu einem Balkon mit Blick auf die umliegende Landschaft möglich sein.

Die Villa wird eine Stahlbetondecke und eine Zwischendeckenstruktur mit einer Dicke von 18 cm haben, ausgestattet mit Wärme- und Wasserisolierung. Die Fassade wird als ETICS-System mit einer Dämmung von 8 cm ausgeführt. Die Außenfenster werden in PVC-Ausführung mit elektrischen Rollladenantrieben und integrierten Insektenschutzgittern vorgesehen. Die Innentüren werden aus natürlichem Furnier mit lasierender Beschichtung gefertigt, und die Böden werden als schwimmende mit Wärme- und Schallschutz ausgeführt – im Erdgeschoss wird Keramik verlegt, während in den Schlafzimmern Parkett verlegt wird.

Die Heizung wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ermöglicht, die auch zur Bereitung von Warmwasser sowie für die Fußbodenheizung dient. Für Kühlung und Heizung in Übergangszeiten sind Split-Systeme (Luft-Luft-Wärmepumpen) vorgesehen, und im Wohnzimmer wird ein Kamin installiert, der die Installation eines Kamins ermöglicht. Die Villa wird mit einem automatischen Eingangstor, einem Außenbeleuchtungssystem, einem gestalteten Garten mit automatischer Bewässerung, Rasen und mediterranen Pflanzen sowie drei Parkplätzen ausgestattet sein. Zudem wird sie mit einem Alarmsystem und Videoüberwachung ausgestattet.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte.