



|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <b>Code :</b>                    | 00532     |
| <b>Standort :</b>                | Buje      |
| <b>Gebäudeoberfläche :</b>       | 616 m2    |
| <b>Grundstücksfläche :</b>       | 3600 m2   |
| <b>Entfernung vom Zentrum :</b>  | 4000 m    |
| <b>Entfernung vom Meer :</b>     | 15000 m   |
| <b>Ausrichtung :</b>             | Süd       |
| <b>Anzahl der Stockwerke :</b>   | 4         |
| <b>Anzahl der Schlafzimmer :</b> | 8         |
| <b>Anzahl der Zimmer :</b>       | 12        |
| <b>Anzahl der Badezimmer :</b>   | 8         |
| <b>Anzahl der WCs :</b>          | 1         |
| <b>Abstellraum :</b>             | Ja        |
| <b>Parkplatz :</b>               | Ja        |
| <b>Privater Pool :</b>           | Ja        |
| <b>Klimaanlage :</b>             | Ja        |
| <b>Wärmepumpe :</b>              | Ja        |
| <b>Fußbodenheizung :</b>         | Ja        |
| <b>Kamin :</b>                   | Ja        |
| <b>Baujahr :</b>                 | 1891      |
| <b>Zustand :</b>                 | Renoviert |
| <b>Eigentumsurkunde :</b>        | Ja        |
| <b>Baugenehmigung :</b>          | Ja        |
| <b>Nutzungsbewilligung :</b>     | Ja        |
| <b>Strominfrastruktur :</b>      | Ja        |
| <b>Wasserinfrastruktur :</b>     | Ja        |
| <b>Klägrube :</b>                | Ja        |

**Preis** **2.900.000 €**

Zu verkaufen ist ein historisches venezianisches Anwesen in ruhiger Lage nahe Buje, das über die Jahrhunderte erweitert und renoviert wurde und 1891 sein heutiges Aussehen erhielt. Das Anwesen vereint historischen Charakter und modernen Komfort, mit insgesamt 3.600 m<sup>2</sup> Grundstück und weiteren 12.000 m<sup>2</sup> gepachtetem Ackerland mit Wiesen und Obstbäumen, die Ruhe, eine natürliche Umgebung und reichlich saisonale Früchte bieten.

Bis 2017 wurden alle Gebäude vollständig renoviert, wobei der ursprüngliche Charme erhalten blieb. Es wurden natürliche Materialien verwendet – Holzbalkendecken, Terrazzo- und Holzböden, Epoxidharzböden in den Bädern und handgefertigte Metalldetails lokaler Handwerker. Das Heiz- und Kühlsystem umfasst Wandheizungen in allen Räumen, Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern, ein Gassystem in Kombination

mit Solarpaneelen und einer Wärmepumpe. Das Objekt verfügt über moderne elektrische Installationen und hochwertige Sanitäreanlagen.

Das Anwesen hat eine offizielle Klassifizierung mit 5 Sternen und eine Genehmigung für touristische Nutzung, wobei alle Brandschutz- und gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind.

Es besteht aus einem dreigeschossigen Herrenhaus mit Eingangsbereich, Wirtschaftsgebäuden und zusätzlichen Räumen für verschiedene Zwecke. Das Hauptgebäude verfügt über sieben Schlafzimmer – fünf mit eigenen Bädern und zwei mit Bädern im Flur. Im Erdgeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit Wohnzimmer und Bad, die anderen Zimmer sind auf den oberen Etagen verteilt. Zusätzlich sind Betten für Gäste und Kinderbetten verfügbar. Das geräumige Wohnzimmer mit Kamin, die große Küche mit Speisekammer und der Essbereich für bis zu 20 Personen schaffen einen einladenden Aufenthaltsraum. Im Dachgeschoss gibt es eine Arbeitsecke, und in einem separaten Gästehaus befinden sich ein Wohnzimmer mit Kamin, eine Teeküche, eine Terrasse mit Blick auf den Garten, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Der Außenbereich umfasst einen großen Pool mit einem Häuschen (Umkleideräume, Dusche und Toilette), das in eine Sauna oder Spa-Bereich umgewandelt werden kann, eine Pergola mit schattigem Sitzbereich und Grill sowie einen gepflegten Garten mit mediterranen Kräutern, Lavendel, Rosmarin, Jasmin, Zypressen, Walnussbäumen und Mispeln. Überdachte Parkplätze für zwei Fahrzeuge und zusätzlicher Platz für 8-10 Autos sind vorhanden.

Auf dem Anwesen gibt es auch Baugrundstücke, die für zukünftige Projekte oder Erweiterungen geeignet sind.

Dieses Anwesen stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für touristische Zwecke, Gourmetveranstaltungen, ein exklusives Restaurant oder ein Boutique-Hotel dar. Die geräumige Küche ist ideal für professionelle gastronomische Nutzung, und der Essbereich kann bis zu 20 Gäste aufnehmen.

In der Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – Kletterrouten sind 5 Minuten zu Fuß entfernt, Wanderwege 15 Minuten mit dem Auto, bekannte Olivenöl- und Weinproduzenten 10-20 Minuten, Restaurants und ein Golfplatz 30 Minuten, und Gebiete, die für die Trüffelsuche bekannt sind, sowie die Istrische Wüste in unmittelbarer Nähe.

Das Anwesen wird voll möbliert und bezugsfertig verkauft.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines



**CONCEPT REAL ESTATE**  
**Lošinjska 7, 52440 Poreč**  
**e-mail: [info@concept-porec.com](mailto:info@concept-porec.com)**  
**web: [concept-porec.com](http://concept-porec.com)**  
**info: +385 99 408 1238**

Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte.