



|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>Code :</b>                    | 00604              |
| <b>Standort :</b>                | Višnjan            |
| <b>Gebäudeoberfläche :</b>       | 171 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksfläche :</b>       | 960 m <sup>2</sup> |
| <b>Entfernung vom Zentrum :</b>  | 5000 m             |
| <b>Entfernung vom Meer :</b>     | 13000 m            |
| <b>Ausrichtung :</b>             | Süd-West           |
| <b>Anzahl der Stockwerke :</b>   | 4                  |
| <b>Anzahl der Schlafzimmer :</b> | 5                  |
| <b>Anzahl der Zimmer :</b>       | 5                  |
| <b>Anzahl der Badezimmer :</b>   | 3                  |
| <b>Abstellraum :</b>             | Ja                 |
| <b>Meerblick :</b>               | Ja                 |
| <b>Anzahl der Parkplätze :</b>   | 2                  |
| <b>Privater Pool :</b>           | Ja                 |
| <b>Terrasse :</b>                | Ja                 |
| <b>Balkon :</b>                  | Ja                 |
| <b>Zentralheizung (Öl) :</b>     | Ja                 |
| <b>Klimaanlage :</b>             | Ja                 |
| <b>Kamin :</b>                   | Ja                 |
| <b>Baujahr :</b>                 | 1820               |
| <b>Jahr der Renovierung :</b>    | 2006               |
| <b>Energieklasse :</b>           | C                  |
| <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** 445.000 €

Dieses charmante, alte istrische Steinhaus ist eine einzigartige Verbindung aus authentischem Charakter, teilweise bewahrter Geschichte und modernem Wohnkomfort. Das Haus befindet sich am Ortsrand, umgeben von viel Grün und Natur, und bietet Ruhe, Privatsphäre sowie einen wunderschönen Blick auf die umliegende Landschaft und das Meer.

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 171 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 960 m<sup>2</sup>. Es erstreckt sich über mehrere Ebenen und ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Dadurch eignet es sich sowohl für das Familienleben als auch für die touristische Vermietung oder eine

Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Im unteren Bereich befindet sich eine authentische istrische Konoba mit Kamin, die vollständig renoviert wurde und über eine Küche und ein Badezimmer verfügt. Die großzügige Konoba kann als separate Wohneinheit, Gästeunterkunft oder als idealer Raum für gesellige Zusammenkünfte und Familienfeiern genutzt werden.

Die Hauptwohneinheit ist über das obere Erdgeschoss zugänglich. Auf dieser Ebene befinden sich ein offen gestalteter Bereich mit Küche, Essbereich und Wohnzimmer, sowie zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Im ersten Obergeschoss befinden sich weitere zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine zusätzliche kleine Küche mit Sofa. Diese Etage verfügt außerdem über einen eigenen Balkon mit schönem Blick auf die umliegende Landschaft.

Im obersten Geschoss befindet sich ein weiterer Raum, der als Lounge-Bereich eingerichtet wurde und einen spektakulären Blick auf die Umgebung und das Meer bietet. Der Raum verfügt zudem über einen großen privaten Balkon, der sich ideal für den Morgenkaffee, entspannte Abende oder zum Genießen des Sonnenuntergangs eignet.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige Garten hinter dem Haus, der vollständig von Grün umgeben ist. Hier befindet sich ein großer beheizter Swimmingpool mit einem Bereich zum Entspannen und Erholen. Der natürliche Schatten der Bäume und der üppigen Vegetation sorgt während der warmen Sommermonate für eine angenehme Atmosphäre.

Das Haus wird vollständig möbliert und ausgestattet verkauft und verfügt über Klimaanlage, Zentralheizung sowie einen Kamin.

Die Immobilie befindet sich im Raum Poreč, nur 5 km vom Zentrum von Baderna und 13 km vom Meer entfernt. Die Lage am Ortsrand bietet eine seltene Kombination aus guter Erreichbarkeit, Ruhe, Privatsphäre und unmittelbarer Nähe zur Natur.