



|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>Code :</b>                       | 00637             |
| <b>Standort :</b>                   | Poreč             |
| <b>Gebäudeoberfläche :</b>          | 48 m <sup>2</sup> |
| <b>Entfernung vom Zentrum :</b>     | 2000 m            |
| <b>Entfernung vom Meer :</b>        | 800 m             |
| <b>Stockwerk :</b>                  | Erdgeschoss       |
| <b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>    | 1                 |
| <b>Anzahl der Zimmer :</b>          | 2                 |
| <b>Anzahl der Badezimmer :</b>      | 1                 |
| <b>Parkplatz :</b>                  | Ja                |
| <b>Garage :</b>                     | Ja                |
| <b>Klimaanlage :</b>                | Ja                |
| <b>Fußbodenheizung :</b>            | Ja                |
| <b>Baujahr :</b>                    | 2026              |
| <b>Zustand :</b>                    | Neubau            |
| <b>Eigentumsurkunde :</b>           | Ja                |
| <b>Baugenehmigung :</b>             | Ja                |
| <b>Nutzungsbewilligung :</b>        | Ja                |
| <b>Geschossplan-Dokument :</b>      | Ja                |
| <b>Strominfrastruktur :</b>         | Ja                |
| <b>Wasserinfrastruktur :</b>        | Ja                |
| <b>Kanalisation Infrastruktur :</b> | Ja                |

**Preis** 256.015 €

Zum Verkauf steht eine hochwertige 63,85 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss eines modernen Neubaus in ausgezeichnetener Lage, nur 800 m vom Meer und 2 km vom Zentrum von Poreč entfernt. Die Wohnung verbindet eine funktionale Raumaufteilung mit moderner Ausstattung und hochwertigen Materialien.

Die Wohnung besteht aus einem Eingangsbereich, einem großzügigen offenen Wohnbereich mit Küche und Essbereich, einer Loggia, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem Abstellraum. Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz in der Tiefgarage.

Bei der Errichtung und Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität und Energieeffizienz gelegt. Die Wohnung verfügt über Daikin-Klimaanlagen in allen Räumen. Für Heizung und Warmwasser sorgt eine Daikin-Altherma-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung. Heizung, Kühlung und Warmwasser können über ein zentrales System und per Mobiltelefon gesteuert werden.

In den Wohnungen und Gemeinschaftsbereichen wurden

erstklassige 10 mm starke Gres-Fliesen von Baldocer verlegt. Die Flure und Treppenhäuser sind bis zu einer Höhe von 120 cm mit Fliesen verkleidet, was die Pflege des Gebäudes erleichtert. Die Böden sind mit verklebtem und lackiertem Bjelin-Woodura-Parkett mit kratzfester Schutzschicht ausgestattet. Abdichtungen, Klebstoffe und Fugenmassen stammen vom renommierten Hersteller Mapei.

Auch auf eine hochwertige Belüftung wurde besonderer Wert gelegt. Heizräume, Badezimmer und Anschlüsse für Dunstabzugshauben verfügen über getrennte vertikale Leitungen, sodass Gerüche nicht zwischen den Wohnungen übertragen werden. Das Gebäude verfügt über ein hochwertiges ETICS-Fassadensystem in Kombination mit einer hinterlüfteten Fassade und dekorativen Paneelen sowie 12 cm Mineralwolldämmung.

Die Wasser- und Hauptwasserinstallationen wurden mit Geberit Alu-Pex-Rohren ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren sind feuer- und einbruchhemmend, hergestellt von Mitra Zagreb, mit dekorativen Paneelen in dunkler Holzoptik. Die Innentüren wurden von der Tischlerei Marković gefertigt und verfügen über massive Zargen, verdeckte Bänder und schwarze Griffe sowie eine hochwertige weiße Polyurethan-Lackierung.

Die Außenfenster und -türen bestehen aus 8-Kammer-PVC-Profilen von Kömmerling mit Dreifachverglasung. Alle Öffnungen sind mit Insektenschutzgittern und motorisierten Rollläden ausgestattet. Das Gebäude verfügt außerdem über einen KONE-Aufzug mit dunklen Holzverkleidungen und Spiegel, eine Schüco-Eingangstür mit Gegensprechanlage für jede Wohnung sowie ein ferngesteuertes Garagentor. Jede Wohnung verfügt über separate Strom- und Wasserzähler.

Der Käufer zahlt keine 3 % Grunderwerbsteuer.

Die hervorragende Lage, die Nähe zum Meer und zum Zentrum von Poreč, die hochwertige Bauweise und die moderne Ausstattung machen diese Wohnung zu einer ausgezeichneten Wahl für das Familienleben, den Urlaub, die langfristige Vermietung oder die touristische Vermietung.