

# Wohnung mit Meer- und Brijuni-Blick | Peroj, Istrien

260.000 €
3.629 €/m²

Peroj ist einer der wenigen Orte in Südistrien, die ihren ruhigen, dörflichen Kern bewahrt haben — und das Meer bleibt zu Fuß erreichbar. Das Gebäude steht in einem stillen Teil des Ortes, abseits der Hauptstraße, mit freiem Blick nach Westen.

Eckdaten

- Wohnfläche: 72 m²
- Terrasse: 8 m²
- Schlafzimmer: 2 | Badezimmer: 1
- Etage: 2. Stock, oberste Etage
- Ausrichtung: Südwest
- Energieausweis: A
- Baujahr: 2008
- Stellplätze: 2

Aufteilung und Zustand

Die Wohnung besteht aus Eingangsflur, zwei Schlafzimmern, einer mit dem Wohnzimmer verbundenen Küche, einem Badezimmer mit Wanne und der Terrasse. Die Aufteilung ist klar und ohne verlorene Fläche, Wohn- und Schlafbereich sind deutlich getrennt. Da es sich um die oberste Etage handelt, gibt es keine Nachbarn darüber.

Das Wohnzimmer öffnet sich über große wärmegedämmte Aluminium-Schiebeelemente zur Terrasse, wodurch der Raum den ganzen Tag viel Tageslicht erhält. Die Terrasse hat ein Glasgeländer und ein Glasdach und ist damit auch außerhalb der Sommermonate nutzbar — mit Blick auf das Meer und die Brijuni-Inseln. Die Südwestausrichtung bedeutet Sonne von Mittag bis zum Sonnenuntergang.

Die Wohnung wird möbliert verkauft: Maßküche mit Einbaugeräten, vier Einbauschränke mit Schiebetüren und die Badmöbel verbleiben in der Wohnung, sodass vor dem Einzug keine weiteren Investitionen nötig sind. In den Schlafzimmern liegt Parkett, im Wohnzimmer Feinsteinzeug. Die Eingangstür ist einbruchhemmend, Klasse WK2.

Komfort und Infrastruktur

- Heizen und Kühlen: Inverter-Klimagerät
- Warmwasser: Elektroboiler
- Internet: Anschlussleitungen für schnelles Internet vorbereitet
- TV: SAT-Anlage
- Versorgung: städtische Wasserleitung, Strom, Kanalisation
- Zustand: möbliert und sofort bezugsfertig

Mikrolage und Lebensqualität

- Meer und Strand Portić: ≈1.000 m über den weißen Schotterweg
- Lebensmittelgeschäft (Studenac, Konzum): ≈350–500 m
- Grundschule, Außenstelle Peroj: ≈300 m
- Kindergarten, Außenstelle Peroj: ≈300 m
- Fažana und Fähre zu den Brijuni-Inseln: ≈6 Fahrminuten
- Auffahrt auf den Ypsilon (Vodnjan): ≈10 Fahrminuten
- Pula, Zentrum: ≈17 Fahrminuten
- Flughafen Pula: ≈25 Fahrminuten

Der größte praktische Vorteil der Lage ist der weiße Weg, der vom Ort direkt zum Meer führt, ohne die Hauptstraße zu queren. Kinder können ihn allein bis zum Strand nutzen, und er endet genau beim Portić und beim Lux Beach Club.

Portić ist ein alter Fischerhafen mit Grillbar direkt am Wasser, bekannt für den Fang des Tages und die Sonnenuntergänge. Der Lux Beach Club in derselben Bucht ist in der Sommersaison geöffnet. Entlang der Küste verläuft ein Fuß- und Radweg bis nach Fažana.

Gastronomie in der Umgebung:

- Bistro Nešić, Peroj (4,9) — heimische Küche, Grillfleisch und Fisch, ≈300 m
- Konoba Vasianum, Fažana (4,7) — Fischküche und Pasta, ≈7 Fahrminuten
- Restaurant Marina, Fažana (5,0) — Promenade mit Blick auf die Brijuni-Inseln, ≈7 Fahrminuten
- Restaurant Arzon, Barbariga (4,8) — Fisch und Meeresfrüchte, ≈10 Fahrminuten

Fažana ist der Ausgangshafen für den Nationalpark Brijuni, mit Marina, Promenade und Sommerveranstaltungen. Peroj selbst bleibt das ganze Jahr über ruhig, mit historischem Ortskern und einer Gemeinschaft, die auch außerhalb der Saison hier lebt.

Investitionspotenzial

- Jährliche Mieteinnahmen: ≈10.000 EUR
- Die Wohnung ist möbliert und ohne Vorarbeiten vermietbar

Für Besichtigungstermine und weitere Informationen kontaktieren Sie uns gerne über das Formular oder telefonisch.

# Zusammenfassung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Lage | Vodnjan | ID nekretnine | 2626 |
| Preis | 260.000 € | Typ | Wohnung |
| Površina | 72 m² | Površina parcele | - |
| Spavaće sobe | 2 | Kupaonice | 1 |
| Parking mjesta | 2 | Pakring mjesta u garaži | - |
| Kat | zweite Etage | Orientierung | Südwesten |
| Art des Eigentums | Mitbesitz | Besitzer | Privatbesitz |
| Preis/m2 | 3.629 € | Steuer | 3% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Energiezertifikat | A | Untertyp | Wohnung im Mehrfamilienhaus, Ein-Ebenen-Wohnung |

## Udaljenosti

| | |
|---|---|
| Meer | 1000 m |
| Stadtzentrum | 500 m |
| Öffentliche Verkehrsmittel | 550 m |
| Restaurant | 600 m |
| Geschäfte | 700 m |
| Fažana | 3.6 km |
| Brijuni-Nationalpark | 4 km |
| Krankenstation | 5.8 km |
| Apotheke | 5.8 km |
| Einfahrt zur Autobahn | 8 km |
| Pula | 11.3 km |
| Flughafen Pula | 17 km |
| Flughafen Venedig | 263 km |

Pogledajte originalan oglas




