


# Baugrundstück mit Vorentwurf, zwischen Olivenhainen | Galižana, Istrien

**97.000 €**
**159 €/m²**

Fondole ist ein ruhiger Teil von Galižana an der Straße Pula–Vodnjan, wo zwischen den Häusern noch Olivenbäume wachsen. Weder Dorf noch Vorstadt: Sie wohnen in Ruhe, und Arbeitsplatz, Schule und Meer sind innerhalb einer Viertelstunde mit dem Auto erreichbar. Was dieses Grundstück auszeichnet, ist der Vorentwurf des Architekten, der zeigt, wie ein Haus auf dem Gelände stehen könnte.

Eckdaten

- Fläche: 611 m² (die Parzelle ist im Grundbuch mit 771 m² eingetragen; rund 160 m² entlang der Ostgrenze sind der Zufahrtsweg zum Nachbargrundstück und nicht eingerechnet)
- Form und Gelände: längliches Grundstück, eben
- Ausrichtung: Südwest–Nordost, Zufahrt von der Südwestseite
- Eigentum: 1/1, lastenfrei

Was gebaut werden kann

Der Vorentwurf (idejno rješenje) zeigt ein ebenerdiges Haus mit rund 114 m² Nettofläche: Wohnraum mit Küche und Essbereich, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, WC mit Waschküche und Ankleide. Dazu kommen eine überdachte Terrasse von rund 52 m², ein Abstellraum und zwei überdachte Stellplätze. Das Grundstück ist länger als breit, das Haus folgt daher seiner Länge. Der Entwurf ist nicht verbindlich und lässt sich mit dem Architekten an Ihre Bedürfnisse anpassen.

Städtebauliche Bedingungen (Raumordnungsplan der Stadt Vodnjan-Dignano, Amtsblatt der Stadt Vodnjan-Dignano Nr. 9/23 – bereinigte Fassung)

- Lage: Baugebiet der Ortschaft Galižana (građevinsko područje naselja), bebauter Teil; keine Pflicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans (UPU), keine besonderen Nutzungsbeschränkungen
- Nutzung: Wohnbebauung innerhalb der Ortschaft
- Genehmigungen: Standortinformation (lokacijska informacija) vom 21.8.2025 (vor der Parzellierung ausgestellt, gilt für beide Grundstücke); eine Baugenehmigung liegt nicht vor

- Bauweise: freistehendes Gebäude
- Bebauungskoeffizient (kig): 0,35 — Grundfläche bis ≈ 214 m² (Art. 41)
- Nutzungskoeffizient (kis): 0,70 für ein Wohnhaus (obiteljska kuća)
- Wohnhaus (obiteljska kuća gemäß Raumordnungsplan): ein Untergeschoss und bis zu zwei oberirdische Geschosse, Höhe 7,5 m / Gesamthöhe 11 m, Bruttofläche bis 400 m², höchstens zwei Einheiten (Art. 26a, 44 und 49)
- Mehrfamilienhaus: Der Plan lässt es grundsätzlich auf Grundstücken ab 600 m² zu (bis zu drei oberirdische Geschosse, Höhe 10 m, höchstens drei Einheiten); ob es auf diesem Grundstück umsetzbar ist, klärt der Architekt
- Grenzabstand: 3 m bei einem ebenerdigen Haus, 4 m bei zwei oberirdischen Geschossen (Art. 32)
- Baulinie (građevni pravac): 5–15 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (Art. 36)
- Stellplätze: einer für eine Wohnung bis 60 m² netto, zwei für 60 bis 120 m², drei für größere, auf dem eigenen Grundstück (Art. 138a)

Lage und Nutzung stammen aus der Standortinformation vom 21.8.2025, die übrigen Angaben zu den Bebauungsmöglichkeiten sind aus dem geltenden Raumordnungsplan abgeleitet und unverbindlich; die Agentur übernimmt dafür keine Haftung. Für eine genauere Prüfung empfehlen wir, einen Architekten hinzuzuziehen. Was vor dem Kauf eines Grundstücks zu prüfen ist: Prüfung eines Baugrundstücks (Artikel auf Kroatisch)

Infrastruktur und Zufahrt

- Anschlüsse: Wasser, Strom und öffentliche Kanalisation verlaufen in der Straße Ulica Fondole, das Grundstück kann an alle drei angeschlossen werden; die Anschlüsse sind zu beantragen und zu bezahlen
- Zufahrt: direkt von der asphaltierten Ulica Fondole
- Was der Käufer noch veranlassen muss: Hauptprojekt (glavni projekt), Baugenehmigung und Anschlüsse

Unser Rat aus Erfahrung: Wenn Sie bauen, bauen Sie schlüsselfertig – ob klassisch gemauert oder als Fertighaus. Ein Auftragnehmer, ein Termin und ein Preis. Wir kennen bewährte Firmen für beides, empfehlen Architekten und Bauunternehmer und unterstützen Sie bei der Einholung der Genehmigungen.

Mikrolage und Lebensstil

- Meer und Strände in Fažana: ≈ 8 Min. Fahrt
- Schule: Zweigschule in Galižana ≈ 5 Min., Grundschule Veli Vrh in Pula ≈ 6 Min. Fahrt
- Auffahrt auf das Istrische Ypsilon (Knoten Pula): ≈ 6 Min. Fahrt
- Pula, Zentrum: ≈ 10 Min. Fahrt
- Vodnjan: ≈ 7 Min. Fahrt

Galižana liegt zwischen Pula und Vodnjan, beide Städte sind nah, und von Fažana fahren die Schiffe zu den Brijuni-Inseln. Vodnjan ist für sein Olivenöl bekannt, und das sieht man rund um Fondole auf Schritt und Tritt. Zum Mittagessen haben Sie die Wahl zwischen hausgemachter Pasta im Da Uccia in Vodnjan (Google 5,0), istrischer Küche in der Konoba Kažun am Stadtrand von Pula (4,4) und der Trattoria Vodnjanka in Pula (4,7).

Für wen es ideal ist

Für Familien, die ein Haus zum dauerhaften Wohnen bauen möchten und eine ruhige Wohnlage suchen, mit Schulen und Pula in Reichweite. Ebenso für Käufer, die ein Ferienhaus auf einer Ebene suchen, ohne Treppen und mit Garten. Fordern Sie den Vorentwurf an und sehen Sie sich das Grundstück vor Ort an.

Das Nachbargrundstück mit 763 m² steht ebenfalls zum Verkauf: ID 2637.

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

# Zusammenfassung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Lage | Vodnjan | ID nekretnine | 2635 |
| Preis | 97.000 € | Typ | Grundstück |
| Površina | 611 m² | Površina parcele | 611 m² |
| Spavaće sobe | - | Kupaonice | - |
| Parking mjesta | - | Pakring mjesta u garaži | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kat | - | Orientierung | Südwesten |
| Art des Eigentums | 1/1 Eigentumsanteil | Besitzer | Privatbesitz |
| Preis/m2 | 159 € | Steuer | 3% |
| Energiezertifikat | - | Untertyp | Baugrundstück |

## Udaljenosti

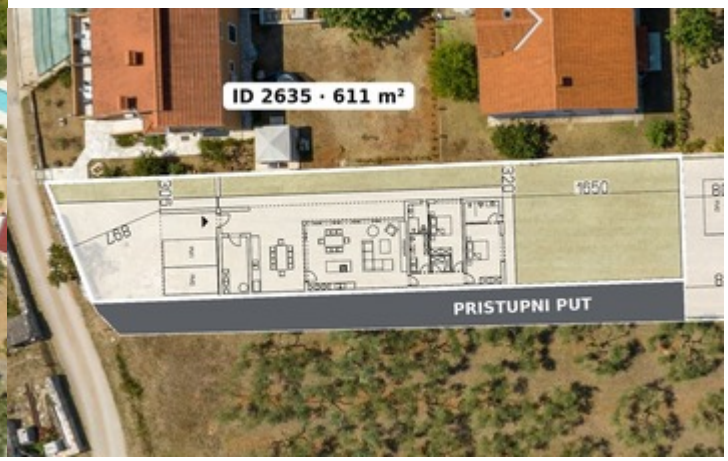
| | |
|---|---|
| Meer | 5.3 km |
| Restaurant | 4 km |
| Einfahrt zur Autobahn | 4.8 km |
| Fažana | 5.2 km |
| Brijuni-Nationalpark | 5.4 km |
| Pula | 5.8 km |
| Rovinj | 29.3 km |
| Flughafen Pula | 11.2 km |
| Trst Flughafen | 154 km |
| Flughafen Venedig | 265 km |

Pogledajte originalan oglas


611 m2


PULA
5km
611m2




ID 2635 · 611 m²
1650
PRISTUPNI PUT