



## Luxus Villa mit Pool zu verkaufen 173 m<sup>2</sup>, Kroatien, Istrien, Fažana

545.000 €

3.150 €/m<sup>2</sup>

Diese markante Villa mit einer Wohnfläche von 173 m<sup>2</sup> befindet sich im Ort Vallbandon 3 km vom Ort Fažana, nur 2 km vom Meer entfernt. Das Haus steht in einer ruhig, gelegenen Sackgasse in mediterraner Umgebung nahe des gemütlichen Fischerortes Fažana und dem wunderschönen Nationalpark der Brijuni Inseln, die diesen Standort zu etwas ganz besonderem machen. Der Bau wurde im Mai 2015 abgeschlossen. Die Villa besteht aus zwei Etagen und verfügt über eine hervorragende Raumaufteilung sowie ein elegantes modernes Design des Innen- aber auch des Aussenbereichs.

Das Erdgeschoss bietet ein Gäste-Schlafzimmer mit separatem Eingang und eigenem Bad. Es hat eine 3 m breite Glas-Schiebetür die zum Pool-Bereich führt. Auf derselben Etage befindet sich das Herzstück der Villa, das aus einer offenen Küche-, Wohn- und Essbereich besteht. Auch dieser Raum ist besonders lichtdurchflutet, da er mit einer 5 m breiten Aluminium-Schiebeglastüren mit der Aussenterrasse verbunden ist. Die festen und beweglichen Glastüren auf allen vier Seiten dieses Bereichs bieten immer viel natürliches Licht, unabhängig von der Jahreszeit. Die Küche verfügt über eine große Kochinsel mit Blick auf die Terrasse und einen versteckten Abstellraum, den man über einen der Küchenschränke betreten kann!

Die Küche ist ausgestattet mit Geräten der Marke Bosch und einer Abzugshaube von Faber, die sich mit ihrem Design und der weißen Farbe bestens an das Aussehen der LED-Oberbeleuchtung von Philips anpasst. Im Erdgeschoss gibt es auch ein Gäste-WC und einen Technik Raum, indem sich ein Bosch Solarsystem und eine Waschmaschine befinden.

Das Obergeschoss besteht aus 3 Schlafzimmern. Das Master-Schlafzimmer hat einen begehbaren Kleiderschrank und ein großes Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken. Zwei identisch grosse Schlafzimmer teilen sich ein weiteres großes, geräumiges Bad mit einer Glas Dusche und Doppelwaschbecken. Jedes der insgesamt vier Schlafzimmer hat ein eigene Klimaanlageeinheit (Mitsubishi Inverter), einen LED-TV und Satellitenanschluss.

Die Villa ist mit einer Videoüberwachungsanlage ausgestattet, die per Smartphone gesteuert werden kann. Die technischen Ausstattung umfasst zudem ein Alarmsystem, eine Gegensprechanlage, Fernöffnung des Privatparkplatzes, Wi-Fi, elektronische Rollläden mit Fernbedienung und ein Sound-System.

Der Außenbereich ist genauso beeindruckend und geht fließend vom Innenbereich zur Terrasse über, die komplett mit sorgfältig ausgewähltem italienischen erdfarbenem Travertin-Stein bedeckt wurde, ebenso wie Teile der Fassade dieser Villa.

Das Anwesen verfügt über einen Energieausweis Klasse A, so ist minimaler Energieverbrauch gewährleistet. Die Villa wurde mit DryFix Porotherm Ziegeln erbaut, bei denen kein Zement sondern ein spezieller Schaum zum Verbinden genutzt werden. Diese Bauweise verbessert die Isolierung, weil es sogenannte "Kälteeinbrüche" vermeidet.

Das Innendesign ist zeitlos und sehr stilvoll, mit weißen Wänden, Naturstein und Holz ausgearbeitet. Auf allen Bodenflächen außer in den Badezimmern wurde hochwertige Eichen verlegt. Ein hochwertiger Innenkamin von Piazzetta ist nicht nur optisch ein echtes Highlight im Wohnzimmer, genauso wie der Aussenkamin aus Travertin-Stein.

Der Pool hat ein Ausmass von 3 x 8 m und hat eine weiße Beschichtung, die das Wasser türkisfarben schimmern läßt. Das Wasser des Pools wird ohne Einsatz von Chlor behandelt, basierend auf einer Elektrolyse von Salz, das die Wartung des Pools vereinfacht und eine hohe Wasserqualität gewährleistet.

Das Sonnendeck wird von einem speziell präparierten Rasen umgeben und automatisch mit Quellwasser bewässert! Ein 50 m tiefer Brunnen am Rande des Grundstücks liefert endlose Mengen an natürlichem Wasser...

Das Anwesen ist auf 3 Seiten von einem 2 m hohen grünen Zaun mit einer Gesamtlänge von 75 m umgeben. Automatisch gesteuerte LED-Leuchten sorgen für ein schönes Ambiente am Abend und in der Nacht.

Die Villa verfügt über ein 4-Sterne (Kategorie bei der touristischen Vermietung). Sie wurde im Jahre 2015 sogar 4 Monate lang vermietet.

Auf dem Grundstück stehen zwei Parkplätze zur Verfügung.

Heizen/Kühlen: Klimaanlage, alle Leitungen für die Zentralheizung sind verlegt.

Böden: Parkett und Fliesen

Baujahr: 2014

Energieausweis: A

Als Besonderheit dieser Villa, abgesehen von ihrem hervorragenden Aussehen, möchten wir noch die Nähe zum Meer erwähnen. Diese exquisite Villa macht einfach jeden sprachlos und ist nur 3 km vom Ort Fažana entfernt. Der Strand mit einer Gesamtlänge von 10 km ist nur ungefähr 600m entfernt von der Villa. In der unmittelbaren Nähe befindet sich der Nationalpark der Krčići besteht aus 14 kleinen Inseln.

## Zusammenfassung

Lage	Fažana	ID nekretnine	1720
Preis	545.000 €	Typ	-
Površina	173 m <sup>2</sup>	Površina parcele	603 m <sup>2</sup>
Spavaće sobe	4	Kupaonice	3
Parking mjesta	2	Pakring mjesta u garaži	-
Kat	Erdgeschoss	Orientierung	Südwest
Art des Eigentums	1/1 Eigentumsanteil	Besitzer	Privatbesitzer
Preis/m <sup>2</sup>	3.150 €	Steuer	3%
Energiezertifikat	A	Untertyp	

## Udaljenosti

Öffentliche Verkehrsmittel	300 m
Meer	2 km
Nächstgelegene Großstadt	9.4 km
Flughafen Pula	13.3 km
Flughafen Rijeka	123 km
Schule	2 km
Geschäfte	500 m
Trst Flughafen	154 km
Flughafen Venedig	265 km

Park

500 m

[Pogledajte originalan oglas](#)

