



## Charmantes Steinhaus mit Swimmingpool direkt im Zentrum von Svetvinčenat

499.000 €

1.686 €/m<sup>2</sup>

Die Steinvilla mit Swimmingpool liegt direkt im Zentrum des kleinen und ruhigen istrischen Ortes Svetvinčenat. Die Wohnfläche des Hauses beträgt 296m<sup>2</sup>, die Gesamtfläche mit Garten beträgt 415m<sup>2</sup>. Diese Schönheit im Zentrum der mittelalterlichen Stadt bietet Ihnen Ruhe und Privatsphäre, da der Garten von einer hohen Steinmauer umgeben ist.

Im Garten befinden sich ein 32m<sup>2</sup> großer Swimmingpool mit Raum zum Entspannen und Sonnenbaden sowie Sauna und Außendusche, die das Wohlfühlerlebnis in dieser ruhigen Umgebung abrunden. Eine Außenküche und ein Essbereich mit überdachter Terrasse befinden sich gleich neben dem Swimmingpool.

Die Villa besteht aus drei Etagen, bzw. aus einem Erdgeschoss und zwei Stockwerken.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Esszimmer, eine Küche mit zugehöriger Kochinsel, die den Ansprüchen der größten Gourmets gerecht wird, ein Wohnbereich, eine Abstellkammer und ein Waschraum mit Toilette.

Im ersten Stock der Villa befinden sich drei geräumige Schlafzimmer mit eigenem Bad und Blick auf den großen Garten und die Stadt.

Der zweite Stock besteht aus einem Schlafzimmer mit Bad und einem Wohnbereich mit Kamin, der sich problemlos in ein weiteres Schlafzimmer umwandeln lässt. Aus dem Wohnbereich besteht direkter Zugang zur Terrasse mit Blick auf die mittelalterliche Burg im Stadtzentrum auf der einen, und auf den sonnigen Garten auf der anderen Seite.

Die Villa wurde 2006 im traditionellen istrischen Stil renoviert. Es wurden hauptsächlich natürliche Materialien verwendet wie Stein, Holz und alte Fliesen. Alle Zwischenstock-Konstruktionen sowie das Dach wurden aus Beton neu gefertigt und Holzbalken und Ziegelsteine dienen zur Dekoration. Fensterrahmen und Türen bestehen aus Lärchenholz. Das Haus ist klimatisiert und geheizt wird mit elektrische Fußbodenheizungen und Ventilkonvektoren.

Da das Städtchen im Zentrum Istriens und nah an der Autobahn (5 km) liegt, besteht eine gute Anbindung zum touristischen Ort Rovinj (23 km), aber auch zu Pula (27 km) und zum Flughafen Pula (29 km).

Die Villa wird zu Privatzwecken genutzt und fast während der gesamten Sommerzeit an Touristen vermietet. Die Villa wurde mit 4 Sternen ausgezeichnet und der Jahresertrag aus der Vermietung zu touristischen Zwecken beträgt 35.000 Euro brutto.

Die Immobilie wird mit einem Unternehmen verkauft, das ausschließlich für diese Immobilie gegründet wurde, wodurch der künftige Käufer von

## Zusammenfassung

Lage	Svetvinčenat	ID nekretnine	1919
Preis	499.000 €	Typ	Haus
Površina	296 m <sup>2</sup>	Površina parcele	415 m <sup>2</sup>
Spavaće sobe	5	Kupaonice	3
Parking mjesta	-	Pakring mjesta u garaži	-
Kat	Erdgeschoss	Orientierung	Südwesten
Art des Eigentums	1/1 Eigentumsanteil	Besitzer	Tvrтка
Preis/m <sup>2</sup>	1.686 €	Steuer	-
Energiezertifikat	C	Untertyp	Einfamilienhaus, Villa, Doppelhaushälfte

## Udaljenosti

Meer	30 km
Park	200 m
Flughafen Pula	20 km
Schule	1000 m
Geschäfte	200 m
Trst Flughafen	180 km
Flughafen Venedig	260 km
Nächstgelegene Großstadt	20 km
Öffentliche Verkehrsmittel	100 m

[Pogledajte originalan oglas](#)

