

Appartamento con vista mare e Brioni | Peroj, Istria

260.000 €
3.629 €/m²

Peroj è uno dei pochi paesi dell'Istria meridionale che ha mantenuto il suo nucleo tranquillo e rurale, e il mare resta raggiungibile a piedi. L'edificio si trova in una zona silenziosa del paese, fuori dalla strada principale, con vista aperta verso ovest.

Dati principali

- Superficie abitabile: 72 m²
- Terrazza: 8 m²
- Camere da letto: 2 | Bagni: 1
- Piano: 2°, ultimo piano
- Esposizione: Sud-ovest
- Classe energetica: A
- Anno di costruzione: 2008
- Posti auto: 2

Distribuzione e stato

L'appartamento è composto da ingresso, due camere da letto, cucina collegata al soggiorno, bagno con vasca e terrazza. La distribuzione è semplice, senza spazi sprecati, con zona giorno e zona notte ben separate. Trattandosi dell'ultimo piano, non ci sono vicini sopra.

Il soggiorno si apre sulla terrazza attraverso grandi vetrate scorrevoli in alluminio termoisolato, che portano luce naturale per tutto il giorno. La terrazza ha parapetto in vetro e copertura in vetro, quindi resta utilizzabile anche fuori dai mesi estivi, con vista sul mare e sulle isole Brioni. L'esposizione a sud-ovest significa sole da mezzogiorno al tramonto.

L'appartamento si vende arredato: la cucina su misura con elettrodomestici, quattro armadi a muro con ante scorrevoli e i mobili del bagno restano nell'immobile, quindi non servono ulteriori investimenti prima di entrare. Nelle camere c'è parquet, nel soggiorno gres porcellanato. La porta d'ingresso è blindata, classe WK2.

Comfort e infrastrutture

- Riscaldamento e raffrescamento: climatizzatore inverter
- Acqua calda: boiler elettrico
- Internet: predisposizione per connessione veloce
- TV: impianto satellitare
- Utenze: acquedotto comunale, elettricità, fognatura
- Stato: arredato e subito abitabile

Microlocalità e stile di vita

- Mare e spiaggia Portić: ≈1.000 m lungo il sentiero bianco
- Negozio di alimentari (Studenac, Konzum): ≈350–500 m
- Scuola elementare, sezione di Peroj: ≈300 m
- Asilo, sezione di Peroj: ≈300 m
- Fažana e traghetto per le Brioni: ≈6 min in auto
- Ingresso alla Ipsilon istriana (Vodnjan): ≈10 min in auto
- Pola, centro: ≈17 min in auto
- Aeroporto di Pola: ≈25 min in auto

Il vantaggio pratico più grande della posizione è il sentiero bianco che porta dal paese direttamente al mare, senza attraversare la strada principale. I bambini possono percorrerlo da soli fino alla spiaggia, e sbuca esattamente al Portić e al Lux Beach Club.

Portić è un vecchio porto di pescatori con grill bar sul mare, conosciuto per il pescato del giorno e i tramonti. Il Lux Beach Club, nella stessa baia, è aperto in stagione. Lungo la costa corre una pista pedonale e ciclabile che arriva fino a Fažana.

Gastronomia nelle vicinanze:

- Bistro Nešić, Peroj (4,9) — cucina locale, carne alla griglia e pesce, ≈300 m
- Konoba Vasianum, Fažana (4,7) — cucina di pesce e paste, ≈7 min in auto
- Restaurant Marina, Fažana (5,0) — sul lungomare con vista sulle Brioni, ≈7 min in auto
- Restaurant Arzon, Barbariga (4,8) — pesce e frutti di mare, ≈10 min in auto

Fažana è il porto di partenza per il Parco nazionale Brioni, con marina, lungomare ed eventi estivi. Peroj resta tranquillo tutto l'anno, con il suo nucleo storico e una comunità che ci vive anche fuori stagione.

Potenziale di investimento

- Reddito annuo da locazione: ≈10.000 EUR
- L'appartamento è arredato e pronto per essere affittato senza lavori preliminari

Per appuntamenti di visita e ulteriori informazioni, contattaci tramite il modulo o per telefono.

Riepilogo

Località	Vodnjan	ID proprietà	2626
Prezzo	260.000 €	Tipo	appartamento
Area	72 m²	Metratura della trama	-
Camere da letto	2	Bagni	1
Parcheggi	2	Posti auto in garage	-
Piano	secondo piano	Orientamento	Sud-ovest
Tipo di proprietà	Suvlasništvo	Proprietario	Privatno vlasništvo
Prezzo/m²	3.629 €	Imposta sul trasferimento immobiliare	3%

Certificato energetico	A	Sottotipo	appartamento in condominio, appartamento a un livello

Distanze

Mare	1000 m
Centro città	500 m
Trasporto pubblico	550 m
Ristorante	600 m
Negozio	700 m
Fažana	3.6 km
Parco nazionale di Brioni	4 km
Infermeria	5.8 km
Farmacia	5.8 km
Ingresso all'autostrada	8 km
Pola	11.3 km
Aeroporto di Pola	17 km
Aeroporto Venezia	263 km

Vedi elenco originale




