



PARENTIUM PREMIUM  
Real Estate

PARENTIUM REAL ESTATE

Vukovarska 19, 52440 Poreč

mail: [office@parentium-realestate.com](mailto:office@parentium-realestate.com)

web: [www.parentium-realestate.com](http://www.parentium-realestate.com)

info: +385 99 21 46 917 | +385 98 99 46 041



<b>Kode :</b>	02314
<b>Lage :</b>	Buje
<b>Wohnfläche :</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung zum Zentrum :</b>	200 m
<b>Entfernung zum Meer :</b>	0 m
<b>Anzahl der Etagen :</b>	2
<b>Anzahl der Zimmer :</b>	4
<b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>	3
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	3
<b>Anzahl der Toiletten :</b>	1
<b>Meerblick :</b>	Ja
<b>Parkplatz :</b>	Ja
<b>Klimaanlage Heizung :</b>	Ja
<b>Baujahr :</b>	2025
<b>Energieeffizienz :</b>	A+

Preis : 330.000 €

Im exklusiven Angebot steht ein einzigartiges istrisches Steinhaus aus dem Jahr 1918, das im Jahr 2025 auf höchstem Niveau vollständig renoviert wurde. Die Immobilie befindet sich in der Umgebung von Momjan, unweit von Buje.

Diese sorgfältig restaurierte Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Etagen und vereint auf perfekte Weise authentische istrische Architektur mit modernem Luxus. Es handelt sich um eine seltene Gelegenheit auf dem Markt, die sich durch ihre Authentizität, die hochwertige Ausführung der Renovierung und ihre besondere Lage auszeichnet.

Bei der Renovierung wurden originale Elemente wie Steinwände und Holzbalken mit großer Sorgfalt erhalten, während Innenausstattung und Installationen nach höchsten Standards in Bezug auf Komfort und Energieeffizienz (A+) ausgeführt wurden. Das Haus besticht durch die Wärme natürlicher Materialien und ein elegantes Design, das ein exklusives Wohnambiente mit Charakter schafft.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: großzügige Konoba (ca. 38,5 m<sup>2</sup>) mit Badezimmer – ideal als Studio-Apartment, Wellnessbereich oder zusätzlicher Wohnraum

Obergeschoss:

zwei komfortable Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer

Dachgeschoss: offener Wohnbereich mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer, mit Zugang zu einer überdachten Terrasse mit bezauberndem Blick auf das Meer und die istrische Landschaft

Zusätzlicher Mehrwert:

Zur Immobilie gehört ein zusätzliches Grundstück von ca. 90 m<sup>2</sup>, das im



PARENTIUM PREMIUM  
*Real Estate*

**PARENTIUM REAL ESTATE**

**Vukovarska 19, 52440 Poreč**

**mail: [office@parentium-realestate.com](mailto:office@parentium-realestate.com)**

**web: [www.parentium-realestate.com](http://www.parentium-realestate.com)**

**info: +385 99 21 46 917 | +385 98 99 46 041**

Preis inbegriffen ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – wie z. B. Parkplätze, Sommerküche, Lounge-Bereich oder weitere Annehmlichkeiten nach Wunsch des zukünftigen Eigentümers.

Der Außenbereich (ca. 60-90 m<sup>2</sup>) ist teilweise von einer traditionellen Steinmauer umgeben, was zur Authentizität und Privatsphäre beiträgt.

Grundmerkmale:

4 Zimmer (3 Schlafzimmer)

2 Badezimmer + Gäste-WC

Fußbodenheizung

Klimaanlage (Heizen und Kühlen)

Energieklasse A+

Meerblick

Private Parkmöglichkeiten

Möglichkeit zur Installation eines Whirlpools

Sickergrube

Zufahrt über asphaltierte Straße

Dokumentation:

Eigentum in Ordnung, Baugenehmigung vorhanden, Nutzungsgenehmigung in Vorbereitung.

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und authentischen ländlichen Umgebung im Nordwesten Istriens, in der Umgebung von Momjan, bekannt für seine Weinstraßen, renommierten Weingüter und hervorragende Gastronomie. In unmittelbarer Nähe befinden sich Grožnjan sowie die Küstenstädte Umag und Novigrad.

Entfernungen:

Meer: ca. 15 km

Autobahn (Istrisches Ypsilon): 10 Min

Grenze zu Slowenien: 15 Min

Buje: 7 Min

Umag: 20 Min

Novigrad: 25 Min

Grožnjan: 15 Min

Eine exklusive Immobilie mit Charakter und Seele – ideal als luxuriöses Eigenheim oder als Investition für eine hochwertige touristische Vermietung in einer der begehrtesten Regionen Istriens.