



PARENTIUM PREMIUM
Real Estate

PARENTIUM REAL ESTATE

Vukovarska 19, 52440 Poreč

mail: office@parentium-realestate.com

web: www.parentium-realestate.com

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



Codice :	02314
Localita :	Buje
Superficie immobile :	120 m2
Superficie particela :	60 m2
Distanza dal centro :	200 m
Distanza dal mare :	0 m
Numero di piani :	2
Numero di camere :	4
Numero di camere da letto :	3
Numero di bagni :	3
Numero di WC :	1
Vista sul mare :	Si
Parcheggio :	Si
Aria condizionata riscaldamentoog :	Si
Anno di costruzione :	2025
Efficienza energ. :	A+

Prezzo : 330.000 €

In vendita esclusiva una straordinaria casa in pietra istriana del 1918, completamente e finemente ristrutturata nel 2025, situata nei dintorni di Momjan, a pochi minuti da Buje.

Questa proprietà accuratamente restaurata, con una superficie di circa 120 m², si sviluppa su tre livelli e rappresenta una perfetta combinazione tra l'autenticità dell'architettura istriana e il comfort del lusso contemporaneo. Si tratta di un immobile raro sul mercato, che si distingue per il suo carattere unico, la qualità della ristrutturazione e la posizione esclusiva.

Durante la ristrutturazione sono stati preservati elementi originali come i muri in pietra e le travi in legno, mentre gli interni e gli impianti sono stati realizzati secondo i più moderni standard di comfort ed efficienza energetica (classe A+). La casa emana il calore dei materiali naturali e un design elegante, creando un ambiente esclusivo e ricco di fascino.

Distribuzione degli spazi:

Piano terra: ampia taverna (circa 38,5 m²) con bagno - ideale come monolocale, area wellness o spazio abitativo aggiuntivo

Primo piano: due confortevoli camere da letto e un bagno moderno

Secondo piano (mansarda): zona giorno open space con cucina, sala da pranzo e soggiorno, con accesso a una terrazza coperta con splendida vista sul mare e sul paesaggio istriano

Valore aggiunto:

Alla proprietà appartiene anche un terreno aggiuntivo di circa 90 m², incluso nel prezzo, che offre la possibilità di realizzare posti auto, una cucina estiva, una zona lounge o altri servizi secondo le esigenze del futuro proprietario.

L'area esterna (circa 60-90 m²) è parzialmente recintata da un tradizionale



PARENTIUM PREMIUM
Real Estate

PARENTIUM REAL ESTATE

Vukovarska 19, 52440 Poreč

mail: office@parentium-realestate.com

web: www.parentium-realestate.com

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

muro in pietra, garantendo ulteriore privacy e autenticità.

Caratteristiche principali:

4 locali (3 camere da letto)

2 bagni + WC ospiti

Riscaldamento a pavimento

Aria condizionata (riscaldamento e raffrescamento)

Classe energetica A+

Vista mare

Posti auto privati

Possibilità di installazione jacuzzi

Fossa settica

Accesso tramite strada asfaltata

Documentazione:

Proprietà regolare, permesso di costruzione presente, certificato di abitabilità in fase di ottenimento.

Posizione:

La casa si trova in un contesto rurale tranquillo e autentico nel nord-ovest dell'Istria, nei dintorni di Momjan, rinomato per le strade del vino, le cantine prestigiose e l'eccellente gastronomia. Nelle vicinanze si trovano Grožnjan, così come le città costiere di Umag e Novigrad.

Distanze:

Mare: circa 15 km

Autostrada (Ipsilon istriano): 10 min

Confine con la Slovenia: 15 min

Buje: 7 min

Umag: 20 min

Novigrad: 25 min

Grožnjan: 15 min

Una proprietà esclusiva con carattere e anima - ideale come residenza privata di lusso o come investimento per affitti turistici di alto livello, in una delle zone più ambite dell'Istria.