PARENTIUM PREMIUM 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









Kode :	02314
Lage :	Buje
Wohnfläche :	120 m2
Grundstücksfläche :	60 m2
Entfernung zum Zentrum :	200 m
Entfernung zum Meer :	0 m
Anzahl der Etagen :	2
Anzahl der Zimmer :	4
Anzahl der Schlafzimmer :	3
Anzahl der Badezimmer :	3
Anzahl der Toiletten :	1
Meerblick :	Ja
Parkplatz :	Ja
Klimaanlage Heizung :	Ja
Baujahr :	2025
Energieeffizien :	A+

Alter Preis :	330.000 €
Neuer Preis :	208.000 €

In einem exklusiven Angebot befindet sich ein einzigartiges istrisches Steinhaus aus dem Jahr 1918, das 2025 gründlich und hochwertig renoviert wurde, gelegen in der Umgebung von Momjan, unweit von Buje.

Diese sorgfältig restaurierte Immobilie mit einer Fläche von ca. 120 m² erstreckt sich über drei Etagen und stellt die perfekte Verbindung zwischen authentischer istrischer Architektur und modernem Luxus dar. Es handelt sich um eine seltene Immobilie auf dem Markt, die sich durch ihre Authentizität, die Qualität der Renovierung und die einzigartige Lage auszeichnet.

Bei der Renovierung wurden originale Elemente wie Steinmauern und Holzbalken erhalten, während das Interieur und die Installationen nach modernen Standards für Komfort und Energieeffizienz (A+) gestaltet wurden. Das Haus strahlt Wärme durch natürliche Materialien und elegantes Design aus und schafft eine exklusive Wohnatmosphäre mit Charakter.

Raumaufteilung:
Erdgeschoss: geräumiger Keller (ca. 38,5 m²) mit Bad – ideal als Studio-Apartment, Wellnessbereich oder zusätzlicher Wohnraum
Erster Stock: zwei komfortable Schlafzimmer und modernes Badezimmer
Zweiter Stock (Dachgeschoss): offener „Open Space“ Wohnbereich mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer, mit Zugang zur überdachten Terrasse mit wunderschönem Meerblick und istrischer Landschaft.

Zusätzliche Werte:
Zur Immobilie gehört auch ein zusätzliches Grundstück mit einer Fläche von ca. 90 m², im Preis inbegriffen, das die Möglichkeit bietet, Parkplätze, eine

PARENTIUM PREMIUM 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

Sommerküche, eine Lounge-Zone oder andere Einrichtungen nach den Wünschen des zukünftigen Eigentümers zu gestalten.
Der Außenbereich (ca. 60–90 m²) ist teilweise mit einer traditionellen Steinmauer eingezäunt, was zur authentischen Atmosphäre und Privatsphäre beiträgt.

Grundlegende Merkmale:
4 Zimmer (3 Schlafzimmer)
2 Badezimmer + Gäste-WC
Fußbodenheizung
Klimaanlagen zur Heizung und Kühlung
Energieklasse A+
Meerblick
Sichere Parkplätze
Möglichkeit zur Installation eines Whirlpools
Sickergrube
Zugang über asphaltierte Straße

Dokumentation:
Eigentum ist klar, Baugenehmigung vorhanden, Nutzungsbewilligung im Verfahren.

Lage:
Das Haus befindet sich in einer ruhigen und authentischen ländlichen Umgebung im Nordwesten Istriens, in der Umgebung von Momjan, bekannt für Weinstraßen, erstklassige Weinkellereien und reichhaltige gastronomische Angebote. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch Grožnjan sowie die Küstenstädte Umag und Novigrad.

Entfernungen:
Meer: ca. 15 km
Autobahn (Istarski ipsilon): 10 Min.
Grenze zu Slowenien: 15 Min.
Buje: 7 Min.
Umag: 20 Min.
Novigrad: 25 Min.
Grožnjan: 15 Min.

Exklusive Immobilie mit Charakter und Seele – ideal als luxuriöses privates Zuhause oder Investition für hochwertige Ferienvermietungen in einer der gefragtesten Regionen Istriens.