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 :	02454
Lage :	Poreč
Wohnfläche :	234 m2
Grundstücksfläche :	950 m2
Entfernung zum Zentrum :	4000 m
Entfernung zum Meer :	16 m
Anzahl der Etagen :	2
Anzahl der Zimmer :	4
Anzahl der Schlafzimmer :	3
Anzahl der Badezimmer :	3
Anzahl der Toiletten :	1
Schwimmbad :	Ja
Parkplatz :	Ja
Keller :	Ja
Fußbodenheizung :	Ja
Klimaanlage Heizung :	Ja
Heizung mit Kamin :	Ja
Baujahr :	2026
Energieeffizien :	A+

Preis :	592.000 €

ISTRIA, POREČ – UMGEBUNG
EXKLUSIV ANGEBOT – moderne Villa mit Pool in ruhiger, natürlicher Umgebung

Nur in unserem Angebot!

In einem ruhigen, von Grün umgebenen Teil Istriens, in der Umgebung von Tinjana, wird eine moderne und hochwertig gebaute Villa mit privatem Pool verkauft, die für Käufer gedacht ist, die eine Verbindung von modernem Design, Privatsphäre, Komfort und Leben in der Natur suchen.

Die Villa befindet sich auf einem Grundstück von 950 m², umgeben von Wald und Grün, was ein hohes Maß an Privatsphäre und eine äußerst angenehme Atmosphäre für einen Aufenthalt das ganze Jahr über bietet.

Die gesamte berechnete Fläche des Hauses mit Terrassen beträgt 233,59 m². Die offizielle Bruttobaufläche des Gebäudes gemäß dem Projekt beträgt 186,34 m², während der überdachte Eingang und die Terrassen in die Gesamtfläche gemäß den entsprechenden Berechnungskriterien einfließen.

Die reine Nettogrundfläche des geschlossenen Innenraums beträgt etwa 140,35 m², während der private Pool mit einer Fläche von 36 m² und den Abmessungen 9 x 4 m separat aufgeführt wird.

Die Villa erstreckt sich über zwei Etagen – Erdgeschoss und Obergeschoss, mit funktionalem Grundriss und großem Fokus auf die Verbindung von

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

Innen- und Außenraum.

Im Erdgeschoss befinden sich der überdachte Eingang, ein Flur, ein Gäste-WC mit Waschraum, ein Abstellraum, ein Technikraum sowie ein geräumiger Open-Space-Wohnbereich mit einer Fläche von 44,10 m², der Wohnzimmer, Küche und Essbereich vereint.

Große Glaswände öffnen den Wohnbereich zur überdachten Terrasse mit einer Fläche von 30,71 m², auf der sich eine Sommerküche mit Kamin befindet – der perfekte Ort für Mahlzeiten, Geselligkeit und Entspannung im Freien während der wärmeren Monate.

An die überdachte Terrasse schließt sich eine großzügige unüberdachte Terrasse mit einer Fläche von 64,50 m² an, die direkt mit dem Pool und dem Sonnendeck verbunden ist und einen attraktiven Außenbereich zum Entspannen und geselligen Beisammensein schafft.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, jedes mit eigenem Badezimmer, was ein hohes Maß an Privatsphäre und Komfort gewährleistet.

Zwei Schlafzimmer haben direkten Zugang zur Terrasse mit einer Fläche von 20,43 m², die als private Wellness- und Entspannungszone mit Platz für einen Jacuzzi und ein Sonnendeck konzipiert ist.

Die Villa ist mit modernen Systemen und hochwertiger Ausstattung ausgestattet, die eine Vorbereitung für Fußbodenheizung, vier Klimaanlagen, dreifach verglaste Außenfenster, Insektenschutzgitter und elektrische Rollläden umfasst.

Im gepflegten Garten befindet sich ein privater Pool mit einer Fläche von 36 m², Abmessungen 9 x 4 m, ausgestattet mit Massagedüsen, sowie einem entsprechenden Sonnendeck.

Das gesamte Grundstück ist von einer Betonmauer und Begrünung umgeben, was die Privatsphäre der Immobilie zusätzlich betont, während ein automatisches Bewässerungssystem für die einfache Pflege der Grünflächen vorgesehen ist.

Auf dem Grundstück ist auch Platz für vier Autos vorhanden.

In Bezug auf Bauqualität, funktionalen Grundriss, Größe der Außenräume und Privatsphäre hebt sich diese Villa unter den qualitativ hochwertigeren Immobilien ab, die derzeit in diesem Teil Istriens auf dem Markt erhältlich sind. Besonders wertvoll sind die großzügigen Terrassen, drei en-suite Schlafzimmer, der private Pool und die ruhige Lage, umgeben von Natur.

Gerade wegen der Kombination aus hochwertiger Ausführung, modernem Konzept, Privatsphäre und attraktiver Lage stellt diese Immobilie eine hervorragende Kaufgelegenheit dar, sei es für den eigenen Wohnsitz und Urlaub oder als langfristige Investition mit Potenzial für touristische

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

Vermietung.

Alle wichtigen Einrichtungen für das tägliche Leben, einschließlich Geschäften, Schulen, Apotheken, Cafés und Restaurants, befinden sich in Tinjana, etwa 5–6 km entfernt, also nur wenige Minuten Fahrt von der Immobilie.

Poreč ist etwa 20–25 Minuten entfernt, sodass Meer, Strände, Restaurants, Geschäfte und andere städtische Einrichtungen leicht erreichbar sind, während die Lage selbst Ruhe, Privatsphäre und unmittelbaren Kontakt zur Natur bewahrt.

Diese Immobilie stellt eine hervorragende Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Bauweise, großzügigen Terrassen, privatem Pool und ruhiger Istrianischer Umgebung dar.

Dank des funktionalen Grundrisses, der drei en-suite Schlafzimmer, der großen Außenflächen und des hohen Maßes an Privatsphäre ist die Villa ideal für ganzjährige Familienleben und eigenen Urlaub, aber auch als attraktive Investition für touristische Vermietung.