



PARENTIUM PREMIUM  
*Real Estate*

**PARENTIUM PREMIUM 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>Codice :</b>	02314
<b>Localita :</b>	Buje
<b>Superficie immobile :</b>	120 m2
<b>Superficie particela :</b>	60 m2
<b>Distanza dal centro :</b>	200 m
<b>Distanza dal mare :</b>	0 m
<b>Numero di piani :</b>	2
<b>Numero di camere :</b>	4
<b>Numero di camere da letto :</b>	3
<b>Numero di bagni :</b>	3
<b>Numero di WC :</b>	1
<b>Vista sul mare :</b>	Si
<b>Parcheggio :</b>	Si
<b>Aria condizionata riscaldamentoog :</b>	Si
<b>Anno di costruzione :</b>	2025
<b>Efficienza energ. :</b>	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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) è parzialmente recintata da un tradizionale



PARENTIUM PREMIUM  
*Real Estate*

**PARENTIUM PREMIUM 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**

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.