**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**









| | |
|---|---|
| **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 riscaldamentog :** | Si |
| **Anno di costruzione :** | 2025 |
| **Efficienza energ. :** | A+ |

| | |
|---|---|
| Vecchio prezzo : | 330.000 € |
| Nuovo prezzo : | 208.000 € |

In un'offerta esclusiva si trova un'unica casa in pietra istriana del 1918, completamente e finemente ristrutturata nel 2025, situata nei dintorni di Momjan, non lontano da Buje.

Questa proprietà restaurata con attenzione, di circa 120 m², si sviluppa su tre piani e rappresenta un perfetto connubio tra l'autentica architettura istriana e il lusso contemporaneo. Si tratta di una rara proprietà sul mercato che si distingue per la sua autenticità, qualità del restauro e posizione unica.

Durante il restauro sono stati preservati elementi originali come muri in pietra e travi in legno, mentre gli interni e gli impianti sono stati realizzati secondo moderni standard di comfort ed efficienza energetica (A+). La casa emana calore attraverso materiali naturali e un design elegante, creando un ambiente esclusivo e caratteristico.

Distribuzione degli spazi:
Piano terra: ampia cantina (circa 38,5 m²) con bagno – ideale come studio appartamento, zona benessere o ulteriore spazio abitativo.
Primo piano: due camere da letto confortevoli e un bagno moderno.
Secondo piano (mansarda): spazio living “open space” con cucina, sala da pranzo e soggiorno, con accesso a una terrazza coperta con una splendida vista sul mare e sul paesaggio istriano.

Valori aggiunti:
Alla proprietà è annesso un terreno aggiuntivo di circa 90 m², incluso nel prezzo, che offre la possibilità di sistemare posti auto, una cucina estiva, una zona lounge o altre strutture secondo i desideri del futuro proprietario.
Il giardino (circa 60–90 m²) è parzialmente recintato da un tradizionale muro

**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**

in pietra, il che contribuisce ulteriormente all'atmosfera autentica e alla privacy.

Caratteristiche principali:
4 locali (3 camere da letto)
2 bagni + WC per ospiti
Riscaldamento a pavimento
Condizionatori per riscaldamento e raffreddamento
Classe energetica A+
Vista mare
Posti auto garantiti
Possibilità di installazione di jacuzzi
Fossa settica
Accesso da strada asfaltata

Documentazione:
Proprietà in regola, permesso di costruzione esistente, permesso di utilizzo in fase di rilascio.

Posizione:
La casa si trova in un ambiente rurale tranquillo e autentico del nord-ovest dell'Istria, nei dintorni di Momjan, noto per le strade del vino, le cantine di alta qualità e la ricca offerta gastronomica. Nelle immediate vicinanze si trovano anche Grožnjan, così come le città costiere di Umag e Novigrad.

Distanze:
Mare: circa 15 km
Autostrada (Istrian Y): 10 min
Confine con la Slovenia: 15 min
Buje: 7 min
Umag: 20 min
Novigrad: 25 min
Grožnjan: 15 min

Proprietà esclusiva con carattere e anima – ideale come lusso residenza privata o investimento per affitto turistico di alta categoria, in una delle regioni più ricercate dell'Istria.