



<b>Kode :</b>	122710
<b>Lage :</b>	Kanfana
<b>Wohnfläche :</b>	359 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	880 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Etagen :</b>	2
<b>Anzahl der Zimmer :</b>	5
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	4
<b>Entfernung zum Zentrum :</b>	2000 m
<b>Entfernung zum Meer :</b>	15000 m
<b>Energieeffizienz :</b>	Nicht bekannt
<b>Klimaanlage :</b>	Ja

**Preis : 999.000 €**

Die Villa Elena verkörpert einen raffinierten mediterranen Stil und zeitlose Eleganz, in der sich moderner Luxus harmonisch mit authentischen Elementen Istriens verbindet. Besonderes Augenmerk liegt auf der Verwendung von istrischem Stein, der das Äußere der Villa prägt und sich dezent auch im Innenraum wiederfindet, wodurch eine warme, natürliche Atmosphäre und ein Gefühl von Beständigkeit entstehen. Diese beeindruckende Imilie erstreckt sich über 359 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von 880 m<sup>2</sup> und wurde sorgfältig konzipiert, um höchsten Ansprüchen an Komfort und Ästhetik gerecht zu werden.

Der Wohnbereich verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Erdgeschoss besticht durch seine Offenheit und die Verbindung zum Außenbereich – das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, verkleidet mit Naturstein, geht elegant in eine überdachte Terrasse über und schafft so einen idealen Raum für Entspannung und geselliges Beisammensein. Die Terrasse ist als Erweiterung des Innenraums gestaltet, mit einem großen Esstisch, einem Grill mit steinverkleidetem Kamin sowie Liegestühlen neben dem beeindruckenden Pool (11,60 x 4,60 m). Zusätzlich befindet sich eine praktische Außendusche mit Badezimmer in unmittelbarer Nähe.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem eine voll ausgestattete Küche mit Essbereich im mediterranen Stil – eine harmonische Kombination aus hellen Tönen, Holz und Steindetails – sowie ein elegantes Schlafzimmer mit Doppelbett, eigenem Bad und Zugang zur Terrasse sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss ist der privaten Ruhezone gewidmet. Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad und eine Terrasse mit Blick ins Grüne. Ein weiteres Schlafzimmer bietet Ankleide, Bad und Terrassenzugang, während das dritte Zimmer mit zwei Einzelbetten und eigenem Bad ausgestattet ist – ideal für maximalen Komfort und Privatsphäre.

Einen besonderen Mehrwert bietet der Zugang zu einem weitläufigen Sport- und Freizeitkomplex mit 5.600 m<sup>2</sup>, an dem die Eigentümer einen Miteigentumsanteil (1/4) besitzen. Der Komplex umfasst einen

Kinderspielplatz, einen Outdoor-Fitnessbereich, zwei Tennisplätze sowie Spielfelder für Boccia, Fußball, Basketball und Volleyball – alle mit Beleuchtung für die Nutzung in den Abendstunden. Ergänzt wird das Angebot durch einen Bereich für den ökologischen Gemüseanbau.

Die Villa ist mit einer Zentralheizung (Heizöl), Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Designer-Heizkörpern im Obergeschoss ausgestattet. Klimaanlage in allen Räumen sorgen für ganzjährigen Komfort. Hochwertige Materialien prägen den Innenraum – italienische Designerfliesen im Erdgeschoss sowie edles Eichenparkett im Obergeschoss und auf der Treppe, ergänzt durch stilvolle Steinelemente.

Auf dem eingezäunten Grundstück befinden sich zwei Parkplätze mit elektrischem Schiebetor. Hohe Steinmauern aus istrischem Stein und dichte Bepflanzung gewährleisten maximale Privatsphäre. Für zusätzliche Sicherheit sorgen ein Alarmsystem mit Verbindung zur Überwachungszentrale sowie Videoüberwachung.

Die Villa Elena ist mehr als nur eine Imilie – sie ist ein Lebensstil. Eine perfekte Harmonie aus Luxus, Naturmaterialien und mediterranem Flair.

Die Besichtigung der Imilie ist mit der Unterzeichnung des Vermittlungsvertrags möglich, der die Grundlage für alle weiteren Schritte im Zusammenhang mit dem Verkauf bildet, alles in Übereinstimmung mit dem Gesetz über die Vermittlung bei Imilientransaktionen.

Die Maklerprovision wird durch den Vermittlungsvertrag bestimmt und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zahlbar.

\*Bitte haben Sie Verständnis, dass nur Anfragen mit vollen Namensangaben und Telefonnummer/ E-Mail adresse beantwortet werden.