



<b>Kode :</b>	15408
<b>Lage :</b>	Kanfanar
<b>Wohnfläche :</b>	209 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Zimmer :</b>	4
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	3
<b>Energieeffizienz :</b>	Nicht bekannt
<b>Klimaanlage :</b>	Ja

**Preis : 990.000 €**

#### Moderne Villa mit traditioneller Seele - Istrien

In der ruhigen Landschaft Istriens, nur 11 Kilometer vom Meer und der malerischen Stadt Rovinj entfernt, befindet sich diese moderne Villa, die zeitgenössischen Luxus mit Elementen traditioneller Architektur vereint. Inspiriert vom lokalen Baustil zeichnet sich das Haus durch Natursteinverkleidungen, Designer-Details und eine große überdachte Terrasse mit Sommerküche aus – eine harmonische Einheit, ideal zum Entspannen und Wohnen das ganze Jahr über. Der 40 m<sup>2</sup> große Überlaufpool liegt auf der Sonnenterrasse mit Süd- und Westausrichtung, eingebettet in einen liebevoll gepflegten Garten mit vielfältiger Vegetation, die künftig für natürlichen Schatten und Privatsphäre sorgen wird.

#### Großzügigkeit und Komfort auf einer Ebene

Die elegante eingeschossige Villa bietet eine Nettogröße von insgesamt 209 m<sup>2</sup>, die durchdacht angelegt wurde, um maximalen Komfort und Funktionalität zu gewährleisten. Drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad und Terrassenzugang, befinden sich im südlichen Flügel. Der Wohnbereich – mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer – ist nach Westen ausgerichtet und öffnet sich zum Garten und Pool. Große Glasflächen lassen viel Tageslicht ins Innere und verbinden die Räume mit dem Außenbereich. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC, einen Fahrradabstellraum, einen Technikraum und einen überdachten Eingangsbereich.

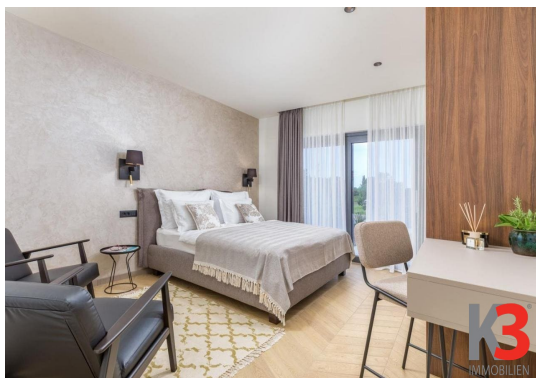
#### Flächenaufteilung nach Nutzwerten:

- Wohnfläche: 175,97 m<sup>2</sup> × Faktor 1,00 = 175,97 m<sup>2</sup>
- Überdachte Terrasse: 52,61 m<sup>2</sup> × Faktor 0,50 = 26,31 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 6,77 m<sup>2</sup> × Faktor 1,00 = 6,77 m<sup>2</sup>

Gesamt: 209,05 m<sup>2</sup>

#### Technische Ausstattung und ruhige Lage

Die Villa wurde im Jahr 2024 erbaut und ist mit modernen Systemen ausgestattet – Fußbodenheizung über Wärmepumpe (Daikin), Klimaanlage, elektrische Rollläden, Videoüberwachung, Alarmsystem und moderne Möbel (teilweise im Preis inbegriffen, weitere Ausstattung nach Absprache möglich). Die Fassade kombiniert Stein, Isolierung und Ziegel, das Dach ist geneigt und mit Ziegeln gedeckt. Hochwertige Keramikfliesen veredeln die Innenräume. Der Garten verfügt über eine automatische Bewässerung,



**K3 Immobilien-Austria GmbH**

**Josef-Schwer-Gasse 9, A - 5020 Salzburg**

**mail: [a.memmic@k3-immo.at](mailto:a.memmic@k3-immo.at)**

**web: [www.k3-immo.eu](http://www.k3-immo.eu)**

**info: +43 676 556 23 64**

Außenbeleuchtung und vier Parkplätze. Das gesamte Grundstück mit 1.184 m<sup>2</sup> ist eingezäunt und hat ein motorisiertes Einfahrtstor. Diese Villa ist die perfekte Kombination aus Luxus, Komfort und authentischem istrischem Flair - ideal für ein ruhiges Familienleben oder als erstklassige Investition zur touristischen Vermietung.

Wenn diese Imilie auf einer anderen Webseite zu einem niedrigeren Preis angeboten wird, gilt dieser Preis auch bei uns. Im Falle einer Vermittlung durch unsere Agentur fällt eine Vermittlungsprovision an.

Für weitere rmationen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.