



Kode :	50513041
Lage :	Omis
Wohnfläche :	280 m2
Grundstücksfläche :	0 m2
Anzahl der Zimmer :	6
Anzahl der Badezimmer :	6
Energieeffizienz :	Nicht bekannt
Klimaanlage :	Ja

Preis : 1.150.000 €

EXKLUSIVE VILLA IN ERSTER REIHE ZUM MEER – STANIĆI, OMIŠ

In einer der begehrtesten Lagen der Riviera von Omiš, im ruhigen und malerischen Ort Stanići bei Omiš, befindet sich diese einzigartige Imilie in erster Reihe zum Meer. Das Haus verfügt über einen direkten Zugang zu einem nahezu privaten Strand, den sich nur wenige Nachbarobjekte teilen, was ein hohes Maß an Privatsphäre und ein authentisches mediterranes Lebensgefühl garantiert. Das kristallklare Meer liegt nur wenige Schritte entfernt, während Omiš in wenigen Minuten und Split in etwa 30 Minuten erreichbar ist.

Lage & Grundstück

- erste Reihe zum Meer, offener Meerblick
- direkter Zugang zum Strand und zur Promenade (Lungo Mare)
- Grundstücksfläche ca. 600 m²
- zusätzlich ca. 50-60 m² für Parkplätze (3 Stellplätze)
- ca. 200 m² Bauland inklusive
- ca. 20 m² Grundstück direkt am Meer

Aufteilung & Konzept

Die Gesamtwohnfläche von ca. 280 m² verteilt sich auf drei separate Einheiten und bietet maximale Flexibilität – für private Nutzung, mehrere Familien oder touristische Vermietung.

1. Haus direkt am Meer (ca. 50 m²)

- zwei Etagen
- Küche und Schlafzimmer
- Badezimmer + separates WC
- direkt am Meer gelegen
- ideal als Gästeeinheit oder Studio
- derzeit nicht vermietet

2. Untere Duplex-Wohnung (ca. 110 m²) – renoviert

- zwei Etagen
- 2 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer + separates WC
- Wohnzimmer, Küche und Essbereich
- Hauswirtschafts-/Abstellraum

- Terrasse mit Grillbereich
- Kapazität: 2+2 Personen
- aktiv in touristischer Vermietung

3. Obere Duplex-Wohnung (ca. 100 m²) – renovierungsbedürftig

- zwei Etagen + zwei Terrassen
- Wohnzimmer, Küche und Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer + separates WC
- derzeit nicht genutzt
- Investitionsbedarf: ca. 120.000 – 150.000 EUR
- Potenzial für zusätzliche Optimierung (z. B. Dach als Parkplatz)

Weitere Ausstattung

- Pool direkt am Meer, harmonisch in die Umgebung integriert
- mehrere Terrassen mit Panoramablick
- Grillbereich
- Abstellräume
- Parkplätze: 2 Außenstellplätze + 1 Garage

Investitionspotenzial

Die Imilie erzielt bereits attraktive Mieteinnahmen:

- untere Duplex-Wohnung: ca. 40.000 EUR netto pro Saison

Geschätztes Gesamtpotenzial (alle 3 Einheiten):

- untere Einheit: ca. 40.000 EUR
- Haus am Meer: ca. 25.000 EUR
- obere Einheit: ca. 40.000 EUR

Gesamt: ca. 100.000 EUR jährlich

Weitere Möglichkeiten

- Möglichkeit zur Erweiterung und Aufstockung
- vorhandene Architekturprojekte
- Option zur vollständigen Projektumsetzung (Bau, Renovierung, Innenausstattung)

Diese Imilie stellt eine seltene Gelegenheit auf dem Markt dar – eine Kombination aus Top-Lage direkt am Meer, nahezu privatem Strand, Pool am Wasser und hohem Investitionspotenzial. Ideal sowohl als luxuriöser Rückzugsort als auch als sichere Investition im Tourismus an einer der attraktivsten Lagen Mittelaltiens.

Für weitere rminationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Im Falle eines erfolgreichen Geschäfts fällt eine Maklerprovision an.