



<b>Kode :</b>	50513159
<b>Lage :</b>	Umag
<b>Wohnfläche :</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	675 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Zimmer :</b>	4
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	3
<b>Entfernung zum Zentrum :</b>	7000 m
<b>Entfernung zum Meer :</b>	0 m
<b>Baujahr :</b>	2023
<b>Energieeffizienz :</b>	Nicht bekannt
<b>Parkplatz :</b>	Ja
<b>Klimaanlage :</b>	Ja

**Preis :** 720.000 €

Wunderschöne Steinvilla mit Pool in der Nähe von Umag

In ruhiger Lage, nur 7 Kilometer von Umag und 12 Kilometer vom Grenzübergang entfernt, befindet sich diese außergewöhnliche Steinvilla, die traditionelle istrische Architektur mit modernem Komfort und einem einzigartigen Design verbindet.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von 675 m<sup>2</sup> mit Swimmingpool, Sonnenterrasse und einer überdachten Veranda, die ideal zum Entspannen und Genießen im Freien ist. Der Garten wird derzeit neu gestaltet und wird bald den Gesamteindruck von Luxus und Ruhe vervollständigen, den diese Imilie bietet.

Das Innere strahlt Wärme und authentischen Charme aus. Was diese Villa besonders macht, ist die Tatsache, dass die originalen Steinmauern im Innenbereich sichtbar gelassen wurden, wodurch eine einzigartige Verbindung von rustikalem Charakter und modernem Stil entsteht.

Die Raumaufteilung umfasst eine Diele, eine Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer mit offenem Kamin, drei Schlafzimmer sowie eine Galerie von 25 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Platz zum Entspannen oder Arbeiten bietet.

Das Haus wurde sehr hochwertig gebaut - auf die ursprünglichen Steinmauern wurde Ziegel aufgesetzt, wodurch eine Gesamtwandstärke von 50 cm erreicht wurde. Dies sorgt für hervorragende Wärme- und Schalldämmung das ganze Jahr über.

Der Kaufpreis der Imilie beträgt 720.000 €, mit der Möglichkeit, ein zusätzliches Grundstück von 231 m<sup>2</sup> mit Baugenehmigung für ein eingeschossiges Haus von 90 m<sup>2</sup> zu erwerben. In diesem Fall beträgt der Gesamtpreis 885.000 €.

Diese Imilie ist die perfekte Wahl für alle, die ein authentisches istrisches Zuhause suchen - ideal für das ganzjährige Wohnen, als Feriendomizil oder



**K3 Immobilien-Austria GmbH**

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

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

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

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

als lohnende Investition in die touristische Vermietung.