



<b>Kode :</b>	50513293
<b>Lage :</b>	Porec
<b>Wohnfläche :</b>	242.95 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	1080 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Etagen :</b>	1
<b>Anzahl der Zimmer :</b>	5
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	4
<b>Entfernung zum Zentrum :</b>	8500 m
<b>Entfernung zum Meer :</b>	8500 m
<b>Baujahr :</b>	2024
<b>Energieeffizienz :</b>	Nicht bekannt
<b>Parkplatz :</b>	Ja
<b>Klimaanlage :</b>	Ja

**Preis :** 790.000 €

Zum Verkauf steht die moderne Villa „Black Beauty“ im ruhigen Dorf Matulini, nur 10 Autominuten vom Meer und dem Stadtzentrum von Poreč entfernt. Die Villa befindet sich derzeit in der Endphase des Baus.

Sie entsteht auf einem großzügigen Grundstück von 1.080 m<sup>2</sup>, das auf der einen Seite von einem Wald und auf der anderen Seite von Häusern umgeben ist, die in der Sommersaison erfolgreich vermietet werden. Die Lage ist ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt suchen. Diese Kombination macht die Villa besonders attraktiv.

Die gesamte Wohnfläche von 242 m<sup>2</sup> erstreckt sich elegant über zwei Etagen: Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich auf der einen Seite eine Eingangshalle, ein Gäste-WC und ein Schlafzimmer mit Bad. Auf der anderen Seite öffnet sich der Blick zum lichtdurchfluteten Wohnbereich mit großen Glaswänden, in dem sich Küche, Esszimmer und Wohnzimmer befinden. Letzteres bietet die Möglichkeit, einen Kamin einzubauen.

Eine Innentreppe führt in den ersten Stock, wo sich drei geräumige Schlafzimmer befinden, jeweils mit eigenem Bad und Zugang zu einem Balkon mit Panoramablick.

Technische Beschreibung und Ausstattung:

Dach- und Zwischengeschosskonstruktion: Stahlbetonplatte (18 cm)

Fassade: Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Wärmedämmung (8 cm)

Aluminium-Außenfenster und -türen mit elektrischen Rollläden und integrierten Moskitonetzen

Innentüren: Echtholz furniert mit Glasur

Böden: Im Erdgeschoss werden die Böden mit Keramikfliesen der Kollektion „Pietre di Sardegna“ ausgestattet, die sich durch Authentizität und Eleganz auszeichnen und jedem Raum ein luxuriöses Ambiente verleihen. In den Schlafzimmern ist Parkettboden geplant.

Heizung: Wärmepumpe

Kühlung: Klimaanlage

Automatisches Einfahrtstor

Garten: Automatische Bewässerung, Rasen und mediterrane Pflanzen

Außenbeleuchtung, Alarmanlage und Videoüberwachung

Zusätzlicher Vorteil: Die Villa „Black Beauty“ kann auch in dieser finalen Bauphase erworben werden. Dies ist die ideale Gelegenheit für den zukünftigen Eigentümer:

\* Gestalten Sie die Inneneinrichtung ganz nach Ihrem Geschmack – wählen Sie die Materialien wie Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärkeramik, Beleuchtung oder Wandfarbe.

\* Passen Sie Grundriss und funktionale Details individuell an – die Gestaltung des Innenraums und der Installationen (z. B. zusätzliche Steckdosen, Beleuchtung, Smart-Home-Systeme) bietet Ihnen noch Flexibilität.

\* Schaffen Sie sich ein Zuhause ganz nach Ihren Bedürfnissen – ob luxuriöses Familienhaus, exklusive Villa zur Vermietung oder eine Kombination aus privater und gewinnbringender Nutzung.

\* Der Kauf einer Immobilie in der finalen Bauphase ist ideal für Käufer, die aktiv an der finalen Gestaltung mitwirken und einen Wohnraum schaffen möchten, der perfekt zu ihrem Lebensstil passt.

Grundlegende Merkmale der Villa:

Wohnfläche: 242,95 m<sup>2</sup>

Grundstück: 1.080 m<sup>2</sup>

Pool: 36,30 m<sup>2</sup>

Sommerküche: 23,88 m<sup>2</sup>

Außenabstellraum: 4,91 m<sup>2</sup>

Parkplätze: 3



**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**

Nutzen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer einer modernen Villa in der Nähe von Poreč – ein Traumhaus für alle, die das Besondere suchen.

Für weitere Informationen und eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte.