



Kode :	50513606
Lage :	Porec
Wohnfläche :	269 m2
Grundstücksfläche :	1553 m2
Anzahl der Zimmer :	5
Anzahl der Badezimmer :	4
Entfernung zum Zentrum :	12000 m
Entfernung zum Meer :	12000 m
Baujahr :	2006
Energieeffizienz :	Nicht bekannt
Parkplatz :	Ja
Klimaanlage :	Ja

Preis : 750.000 €

Diese wunderschöne Steinvilla, gelegen in einem ruhigen istrischen Dorf nur 2-3 km von dem malerischen Sveti Lovreč entfernt, stellt eine harmonische Verbindung aus authentischer istrischer Architektur, mediterranem Charme und modernem Komfort dar. Diskret positioniert und von Grün umgeben, vermittelt die Villa ein Gefühl von Privatsphäre und Frieden und fügt sich mit ihrem traditionellen Charakter perfekt in die istrische Landschaft ein. Die schönen Strände und die historische Altstadt von Poreč sind etwa 12 km entfernt, was diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Wahl für ganzjähriges Wohnen, als Ferienhaus oder als Investition mit großem touristischem Mietpotential macht.

Die Villa erstreckt sich über 269 m² Wohnfläche, gelegen auf einem sorgfältig gestalteten und vollständig eingezäunten Grundstück von 1.553 m².

Bereits beim Betreten des Interieurs spürt man die besondere Atmosphäre, die durch Stein, Holz und traditionelle istrische Elemente geschaffen wird. Die Villa ist im charakteristischen rustikalen Stil eingerichtet, mit hochwertigem Möbel aus massivem Eichenholz, während die Holzbalken an den Decken die Authentizität und Wärme des Raumes zusätzlich betonen. Natürliche Materialien, warme Farbtöne im Innenbereich und sorgfältig ausgewählte Details schaffen ein elegantes, aber gleichzeitig sehr gemütliches Ambiente, das typisch für traditionelle istrische Häuser ist. Das helle und geräumige Erdgeschoss ist mit einem Fokus auf Komfort und Funktionalität gestaltet. Die voll ausgestattete Küche ist über eine große Theke mit dem Essbereich verbunden, was eine natürliche Einheit schafft, die ideal für das tägliche Leben und gesellige Zusammenkünfte ist. Vom Essbereich gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse, die perfekt für den Morgenkaffee, sommerliche Mahlzeiten oder abendliches Entspannen im Frieden der istrischen Landschaft ist.

Das Wohnzimmer ist separat von der Küche und dem Essbereich untergebracht, was dem Raum zusätzliche Privatsphäre verleiht und eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen, Lesen oder geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden schafft. Ein traditioneller Kamin verleiht dem Raum einen besonderen Charakter und betont während der kälteren Monate die Wärme und Gemütlichkeit dieses Hauses.

Im Erdgeschoss befindet sich auch ein geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Bad und direktem Zugang zur überdachten Terrasse mit Blick auf den schön gestalteten Garten.

Eine Innentreppe führt in die obere Etage, wo sich drei weitere geräumige Schlafzimmer befinden, jedes mit eigenem Bad. Die Anordnung ermöglicht ein hohes Maß an Privatsphäre, sowohl für Familienmitglieder als auch für Gäste.

Eines der Zimmer bietet Blick auf den wunderschön gestalteten mediterranen Garten, während die anderen beiden einen Zugang zum Balkon mit Blick auf den Pool und das umliegende Grün haben.

Der Außenbereich der Villa ist besonders als Erweiterung des Wohnraums konzipiert. Das komplett eingezäunte Grundstück von 1.553 m² bietet ein hohes Maß an Privatsphäre, während das erwachsene mediterrane Grün, die Vegetation und der sorgfältig gestaltete Garten eine wahre kleine private mediterrane Atmosphäre schaffen.

Im zentralen Teil des Gartens befindet sich ein 32 m² großer Pool, umgeben von einer großzügigen Sonnenterrasse, ideal zum Entspannen und Genießen an langen Sommertagen.

Die überdachte Terrasse mit Grillplatz ist ein natürlicher Treffpunkt und stellt den perfekten Raum für Familienessen, Abendessen mit Freunden oder entspannte Sommerzusammenkünfte am Pool dar.

Die Imilie verfügt auch über zwei private Parkplätze innerhalb des eingezäunten Grundstücks.

Diese Villa ist nicht nur ein weiteres Haus im istrischen Stil – ihre Besonderheit liegt in der Atmosphäre, die durch traditionelle Materialien und sorgfältig ausgewählte Details geschaffen wird. Istrischer Stein, Holzbalken, Massivholz, rustikale Möbel, Kamin und mediterraner Garten erzeugen das Gefühl eines authentischen istrischen Hauses, während moderne Annehmlichkeiten den Komfort des modernen Lebens gewährleisten.

Für einen angenehmen Aufenthalt das ganze Jahr über ist die Villa mit einer Zentralheizung und separater Klimaanlage in jedem Raum ausgestattet, während der traditionelle Kamin zusätzliche Wärme und eine besondere Atmosphäre während der Wintermonate bietet.

Hauptmerkmale:

269 m² Wohnfläche, Grundstück 1.553 m², 4 geräumige Schlafzimmer, 4 Badezimmer, voll ausgestattete Küche und Essbereich, separates Wohnzimmer, rustikal gestaltetes Interieur, massives Eichenmöbel, traditionelle Holzbalken an den Decken, istrischer Stein und traditionelle architektonische Elemente, Innenkamin, Zentralheizung, Klimaanlage in jedem Raum, überdachte Terrasse, Grillplatz, privater Pool 32 m², großzügige Sonnenterrasse, mediterraner Garten mit erwachsenem Grün, vollständig eingezäuntes Grundstück, 3 Parkplätze, nur 2–3 km von Sveti Lovreč entfernt, ca. 12 km von Poreč und dem Meer entfernt.

Eine Villa, die mit ihrem Stein, Holz, Grün und der Wärme des Interieurs das Beste aus Istrien verkörpert – authentischer mediterraner Lebensstil, Frieden, Privatsphäre und zeitlose Schönheit traditioneller istrischer



K3 Immobilien-Austria GmbH

Josef-Schwer-Gasse 9, A - 5020 Salzburg

mail: a.memic@k3-immo.at

web: www.k3-immo.eu

info: +43 676 556 23 64

Architektur.