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













Kode :	50513911
Lage :	Tinjan
Wohnfläche :	300 m2
Grundstücksfläche :	0 m2
Anzahl der Zimmer :	4
Anzahl der Badezimmer :	4
Energieeffizien :	Nicht bekannt
Klimaanlage :	Ja

Preis :	950.000 €

Exklusive Steinvilla in der Nähe von Tinjan – Authentischer istrischer Charme, moderner Komfort und ausgezeichnete Investition

In einer ruhigen Lage nahe Tinjan liegt diese elegante Steinvilla mit Pool, ein Beispiel sorgfältig restaurierter istrischer Architektur, die Tradition und modernen Luxus verbindet. Die umfassende Renovierung im Jahr 2021 verlieh der Villa einen frischen, zeitgenössischen Charakter, während authentische Elemente wie Trockenmauern, Holzbalken und Metallläden erhalten blieben. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung im Erdgeschoss, die bei Steinhäusern besonders wertvoll ist, da sie ein gesundes Raumklima und ganzjährigen Wohnkomfort bietet. Die Villa ist mit 4 Sternen klassifiziert, ausgestattet für acht Personen, könnte jedoch aufgrund ihres hohen Standards problemlos als 5-Sterne-Villa bewertet werden.

Elegante Innenräume auf zwei Etagen – Wärme, Funktionalität und Eleganz

Das Erdgeschoss ist so gestaltet, dass man beim Betreten sofort auf die vollholzküche, die praktische Speisekammer und den Hauswirtschaftsraum trifft. Der Essbereich ist leicht durch zwei Stufen abgetrennt, und der Flur führt zum Gästebad und zum großzügigen Wohnzimmer mit zwei Schlafsofas. Vom Wohnbereich gelangt man auf die überdachte Terrasse, ideal zum Essen im Freien.
Holz- und Terrakottatreppen führen in das Obergeschoss, das über einen Balkon mit Sitzbereich und Blick auf unberührtes Grün verfügt – da das Nachbargrundstück außerhalb der Bauzone liegt, ist Ruhe und Privatsphäre garantiert. Das Obergeschoss umfasst drei geschmackvoll eingerichtete Schlafzimmer, jedes mit eigenem, voll ausgestatteten Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein 180 cm breites Doppelbett, die beiden anderen Zimmer über eine Kombination aus Doppel- und Zusatzbetten. Alle Badezimmer sind mit Badewanne, Dusche, Bidet und Doppelwaschbecken ausgestattet und bieten höchsten Komfort.

Großer Außenbereich, Pool und hochwertige Ausstattung – ideales Umfeld für Erholung oder Investition

Der Außenbereich umfasst einen 37 m² großen Pool, für dessen Installation einer Heizungsanlage vorbereitet ist, sodass er das ganze Jahr über nutzbar

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

ist. Der Garten verfügt außerdem über einen überdachten Kamin, ein Außenduschbad, überdachte Parkplätze für zwei Autos mit Ladestation für Elektroautos oder Fahrräder sowie zusätzlichen unüberdachten Stellplatz für vier weitere Fahrzeuge. Die Villa verfügt über einen Heizraum mit Wärmepumpe und Bosch-Zentralheiz- und Warmwassersystem. Alle Schlafzimmer sind klimatisiert mit Heiz- und Kühlfunktion, während das Erdgeschoss zusätzlich über Fußbodenheizung und einen traditionellen Holzofen verfügt.
Die Imilie wird vollständig möbliert verkauft, mit Holzinventar und Doppelverglasung, was Wärme und Qualität zusätzlich unterstreicht. Dank ihres authentischen Charakters und der beeindruckenden Atmosphäre ist die Villa seit Jahren ein beliebter Ort für Touristen in Istrien und wird oft für Fotoshootings und intime Hochzeiten gebucht.
Diese Imilie bietet die perfekte Gelegenheit für alle, die ihr eigenes Stück Istrien möchten, sei es zur privaten Nutzung oder als Investition mit ganzjährigem Vermietungspotential.