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 :	50513922
Lage :	Funtana
Wohnfläche :	115 m2
Grundstücksfläche :	55 m2
Anzahl der Etagen :	3
Anzahl der Zimmer :	5
Anzahl der Badezimmer :	2
Entfernung zum Zentrum :	2000 m
Entfernung zum Meer :	600 m
Baujahr :	2024
Energieeffizien :	A+
Parkplatz :	Ja
Klimaanlage :	Ja

Preis : 499.000 €

Neben der Nähe zur Stadt und zum Strand spielt auch die Lage der Imilie eine ebenso wichtige Rolle bei der Auswahl. Genau eine solche Imilie haben wir im Angebot – gelegen an einem äußerst attraktiven Standort, in einer gepflegten und urbanen Siedlung in Istrien, nicht weit vom Meer und den wunderschönen Stränden, nur etwa zehn Minuten Fahrt von Poreč oder Vrsar entfernt.
Es handelt sich um eine Lage, die alle Vorteile des angenehmen mediterranen Lebensstils vereint: die Nähe zum Meer, gepflegte Strände, Restaurants, Geschäfte und andere Einrichtungen, die für das tägliche Leben und die Erholung notwendig sind. Eine gute Verkehrsanbindung ermöglicht einfachen Zugang zu den nahegelegenen Städten, während die entwickelte touristische Infrastruktur und die attraktive Küstenumgebung diesen Standort sowohl für das eigene Wohnen als auch für touristische Vermietung interessant machen.

Hier ist, was wir Ihnen in dieser Anzeige anbieten:

Ein modernes Reihenhaus, verteilt auf drei Etagen, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 115 m², das mit seinem funktionalen Grundriss, zeitgemäßer Ausstattung und sorgfältig gestalteten Außenbereichen alles bietet, was für einen angenehmen Aufenthalt erforderlich ist.
Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Open-Space-Bereich, der ein modernes Wohnzimmer, einen Essbereich und eine voll ausgestattete Küche vereint und so einen angenehmen und verbundenen Raum für das tägliche Leben und geselliges Beisammensein schafft. Auf dieser Etage befinden sich auch ein Gäste-WC und zwei praktische Abstellräume.
Über eine innenliegende, schön gestaltete Steintreppe gelangt man in das erste Obergeschoss, wo sich zwei geräumige und helle Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer befinden.
Darüber hinaus führt die Treppe in das Dachgeschoss, das einen separaten Privatbereich mit zwei weiteren Schlafzimmern und einem zusätzlichen Badezimmer darstellt.
Besonderen Wert hat dieser Imilie ihr Außenbereich. Oft wird bei

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

Reihenhäusern angenommen, dass der Außenbereich begrenzt ist, aber diese Imilie überrascht angenehm mit ihrem sehr gut durchdachten und funktional organisierten Garten. Ihnen stehen ein Pool mit einer Fläche von 13,4 m², eine möblierte Terrasse mit einer Fläche von 18,6 m², ideal zum Entspannen, Essen im Freien und Genießen der warmen mediterranen Abende, sowie ein eigener Parkplatz mit einer Fläche von 15 m² zur Verfügung. Das Haus ist mit insgesamt fünf Klimaanlagen ausgestattet, die in den wärmeren Monaten für eine angenehme Temperatur in allen Räumen sorgen, während für zusätzlichen Komfort in der kühleren Jahreszeit eine Fußbodenheizung installiert ist.

Es ist vollständig modern möbliert und ausgestattet und wird genau so verkauft – komplett bezugsfertig, ohne zusätzliche Investitionen.
Dank seiner Funktionalität, vier Schlafzimmern, privatem Pool, Nähe zum Meer und attraktiver Lage stellt diese Imilie eine ausgezeichnete Wahl für Familienurlaube, ganzjähriges Wohnen, aber auch als Investition mit Potenzial für eine Fortsetzung der touristischen Vermietung dar.
Laut bisherigen Angaben erzielt das Haus einen Bruttojahresumsatz von etwa 25.000 EUR aus touristischer Vermietung, was das Investitionspotenzial zusätzlich bestätigt.

Steuerliche Verpflichtungen beim Kauf einer Imilie:
- Für private Käufer wird eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 3 % berechnet, da der Preis der Imilie keine Mehrwertsteuer (MwSt.) beinhaltet.
- Für juristische Personen gilt das Reverse-Charge-Verfahren (Übertragung der Steuerschuldnerschaft).