



|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| <b>Kode :</b>                   | 61040         |
| <b>Lage :</b>                   | Visnjan       |
| <b>Wohnfläche :</b>             | 673 m2        |
| <b>Grundstücksfläche :</b>      | 1288 m2       |
| <b>Anzahl der Etagen :</b>      | 2             |
| <b>Anzahl der Zimmer :</b>      | 4             |
| <b>Anzahl der Badezimmer :</b>  | 2             |
| <b>Entfernung zum Zentrum :</b> | 2000 m        |
| <b>Entfernung zum Meer :</b>    | 12000 m       |
| <b>Baujahr :</b>                | 1981          |
| <b>Energieeffizienz :</b>       | Nicht bekannt |
| <b>Meerblick :</b>              | Ja            |
| <b>Klimaanlage :</b>            | Ja            |

**Preis :** 525.000 €

Wir verkaufen ein Wohn- und Gesch&auml;ftshaus in der Gemeinde Višnjan, in attraktiver und gut angebundener Lage.

Hier handelt es sich um ein Einfamilienhaus, neben dem sich Gesch&auml;ftsraum befinden &ndash; Hallen f&uuml;r Produktions- oder Lager&auml;tigkeiten.

Die Wohnfl&auml;che von 270m2 teilt dieses Haus in zwei Etagen: Erdgeschoss und erste Etage.

Das Erdgeschoss besteht aus: zwei Lagerr&auml;umen vor dem Eingang, einer Garage (15 m2) und einer un&ouml;blierten Fl&auml;che von 91,05 m2, die teilweise f&uuml;r den Bedarf von Gesch&auml;fts&auml;umen vermietet wird, die ebenfalls von einem namhaften Weingut gemietet werden .

Die erste Etage des Hauses besteht aus einer gro&szlig;en Familienwohnung mit einer Fl&auml;che von 91,05 m2 und einer gro&szlig;en Terrasse von 10,60 m2 mit herrlichem Blick auf das Meer, einer Loggia von 4,65 m2 und einem Balkon von 24,10 m2. In der Fortsetzung dieses Raumes gibt es 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, K&uuml;che und Esszimmer, Badezimmer mit Badewanne und eine separate Toilette f&uuml;r G&auml;ste.

In unmittelbarer N&auml;he des Haupteingangs des Hauses befindet sich eine dekorierte Sommerk&uuml;che mit Kamin von 31,97 m2, dahinter befindet sich ein kleiner Garten, in dem der Eigent&uuml;mer verschiedene Gem&uuml;sesorten anbaut. Der vordere Teil des umz&auml;unten Hofes ist mit einem Rasen geschm&uuml;ckt und verschiedene mediterrane Pflanzen. Au&szlig;erhalb des Hofes befindet sich ein &uuml;berdachter Parkplatz f&uuml;r 5 Autos.

Auf dem Grundst&uuml;ck von 1288 m2 befinden sich neben dem oben beschriebenen Einfamilienhaus auch folgende Gesch&auml;fts&auml;ume, die derzeit als Lager f&uuml;r ein namhaftes Weingut vermietet sind.

- Gesch&auml;ftsgeb&auml;ude mit einer Fl&auml;che von 39,91 m2, bestehend aus zwei B&uuml;ros, einer K&uuml;che, einer Toilette, einem Badezimmer, einem Flur und einer Eingangshalle.

- Gesch&auml;ftsgeb&auml;ude - Halle, Fl&auml;che 394,49 m2, die derzeit

vermietet und als Lager genutzt wird.

Ein kleinerer Teil der Produktions- und Lagereinheiten befindet sich auf einem Grundstück im Staatseigentum und wird auf der Grundlage eines Pachtvertrags genutzt.

Besonders interessant ist diese Immobilie für alle, die auf der Suche nach einer Immobilie sind, mit der sie auch einigen geschäftlichen Aktivitäten nachgehen können, und in diesem Zusammenhang möchte ich besonders die Nähe der Städte Višnja und Poreč hervorheben,

und die Ausfahrt zur Autobahn, die sich in unmittelbarer Nähe befindet.

Die Besichtigung der Immobilie ist mit der Unterzeichnung des Vermittlungsvertrags möglich, der die Grundlage für alle weiteren Schritte im Zusammenhang mit dem Verkauf bildet, alles in Übereinstimmung mit dem Gesetz über die Vermittlung bei Immobilientransaktionen.

Die Maklerprovision wird durch den Vermittlungsvertrag bestimmt und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zahlbar.