



<b>Kode :</b>	77491
<b>Lage :</b>	Porec
<b>Wohnfläche :</b>	307 m2
<b>Grundstücksfläche :</b>	979 m2
<b>Anzahl der Etagen :</b>	2
<b>Anzahl der Zimmer :</b>	5
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	4
<b>Baujahr :</b>	2025
<b>Energieeffizienz :</b>	Nicht bekannt
<b>Meerblick :</b>	Ja

**Preis :** 1.190.000 €

Poreč, Istrien, Umgebung - Exklusive Luxusvilla mit Swimmingpool und Panoramameerblick

Diese luxuriöse Villa mit modernem Design liegt nur 10 km von der Stadt Poreč entfernt und bietet alles, was Sie für ein komfortables und anspruchsvolles Leben benötigen. Die nach höchsten Baustandards konzipierte Villa erstreckt sich über drei Etagen mit einer Gesamtfläche von 307 m2 und befindet sich in einer der schönsten Mikrolagen Istriens mit einem bestechenden Panoramablick auf das Meer.

**Raumaufteilung:**

-Erdgeschoss 141,90 m2: Das Erdgeschoss verfügt über eine moderne Küche, ein Esszimmer, eine Speisekammer, eine Gästetoilette, einen Technikraum, eine Waschküche und ein Schlafzimmer mit Kleiderschrank und Badezimmer. Ergänzt wird der Raum durch eine 45,10 m2 große, überdachte Terrasse mit Sommerküche, die zum Entspannen und Genießen angenehmer Sommertage einlädt.

Obergeschoss 97,30 m2: Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad. Alle Schlafzimmer haben Zugang zu einer überdachten Terrasse (24,30 m2) und einer nicht überdachten Terrasse (22,00 m2), perfekt, um die Privatsphäre und die natürliche Schönheit der Umgebung zu genießen.

Dachterasse (97,10 m2): Die Dachterasse mit offenem Raum bietet einen spektakulären Meerblick. Geplant ist außerdem eine Wellness-Oase mit finnischer Sauna, Whirlpool für vier Personen und Liegewiese, die zum Entspannen und Genießen wunderschöner Sonnenuntergänge einlädt.

**Ausstattung und Zusatzausstattung:**

Die Villa wird im gesamten Erdgeschoss und im ersten Stock mit einer Wasser-Fußbodenheizung ausgestattet und alle Zimmer werden klimatisiert, um das ganze Jahr über einen angenehmen Aufenthalt zu gewährleisten. Die Tischlerei ist von hoher Qualität (PVC+Aluminium) und die Fenster sind mit

Rollläden, elektrischen Jalousien an den Glaswänden und Moskitonetzen ausgestattet.

Hof und Außenanlagen:

Auf dem 979 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich ein 40 m<sup>2</sup> großer beheizter Swimmingpool mit einem gepflasterten Sonnendeck (97,1 m<sup>2</sup>). Die gesamte Fläche wird mit Gartenbauarbeiten und einem Bewässerungssystem gestaltet. Das Grundstück ist eingezäunt und verfügt über ein elektrisches Tor. 3 Parkplätze stehen zur Verfügung.

Die Villa wird unmöbliert verkauft, so dass der zukünftige Eigentümer die Villa nach seinen eigenen Wünschen einrichten kann.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung einer Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte.

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 Immoientransaktionen.

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