



Kode :	02790
Ort :	Vrsar
Grundstücksgröße :	1009 m2
Gartenfläche :	1009 m2
Meerentfernung :	10000 m
Anzahl Schlafzimmer :	3
Anzahl Zimmer :	4
Anzahl Badezimmer :	3
Anzahl der WC :	1
Meerblick :	Ja
Parkplatz :	Ja
Energieausweis :	in Vorbereitung
Baujahr :	2025
Schwimmbad :	Ja
Klimaanlage :	Ja
Fußbodenheizung :	Ja
Sicherheitstür :	Ja
Sat/Tv :	Ja
Alarm :	Ja
Baugenehmigung :	Ja
Bauabnahme :	Ja
Grundbuchauszug :	Ja
Kamin :	Ja
Klimaanlage :	Ja

Preis : 1.300.000 €

An einer außergewöhnlichen und diskreten Lage in Istrien, in der Nähe von Poreč und Vrsar, umgeben von mediterraner Gartenkultur und mit unverbautem Ausblick, der ein Gefühl völliger Freiheit vermittelt, liegt diese luxuriöse Villa von herausragendem Design und erstklassiger Bauqualität. Die Immobilie ist die perfekte Wahl für Käufer, die nach Premium-Immobilien in Istrien suchen, und bietet die ideale Kombination aus Ruhe, Luxus und Funktionalität – sei es für ganzjähriges Wohnen, exklusive Ferien oder eine sichere Hochwertinvestition.

Die Villa wurde nach den höchsten architektonischen und ästhetischen Standards entworfen, unter Verwendung neuer, nachhaltiger und technologisch fortschrittlicher Materialien, mit einem Design, das aktuellen Trends voraus ist und seinen Wert langfristig behält. Der Raum wurde so konzipiert, dass das natürliche Licht optimal genutzt wird und der Innenraum mit dem Außenbereich verbunden ist, wodurch ein Gefühl von Großzügigkeit, Raffinesse und unaufdringlichem Luxus entsteht. Jedes Detail, von der Konstruktion bis zur Ausstattung, wurde sorgfältig ausgewählt und mit renommierten italienischen Marken realisiert, die zeitlose Ästhetik und höchste Funktionalität garantieren.

Die gesamte Wohnfläche des Hauses beträgt 219,60 m², verteilt auf Erd- und Obergeschoss, ergänzt durch Außenbereiche, die ein

vollständiges Luxuswohnkonzept schaffen. Das Erdgeschoss von 132,97 m² besteht aus einem repräsentativen Eingangsbereich, einem großzügigen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Boiler, einem eleganten Gästebad, einem multifunktionalen Raum für Sauna, Fitness oder Home-Office, einem besonders geräumigen Wohnzimmer und Küche sowie einem Abstellraum. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Villa und ist an drei Seiten verglast mit bodentiefen Schiebetüren aus Aluminiumglas von Wicona, 270 cm hoch, bodenbündig und ausgestattet mit Guardian Sun-Glas, das Wärmeeintritt reduziert und hervorragende Energieeffizienz bietet. Die Deckenhöhe von 3,00 m unterstreicht das Raumgefühl und den Luxus zusätzlich, während alle Vorhänge im Erdgeschoss motorisiert sind. Möbel und Küche stammen von renommierten italienischen Marken Novamobili, Copat Cucine, Dall’Agnese und Slamp.

Das Obergeschoss von 86,63 m² ist als privater Bereich konzipiert und besteht aus drei geräumigen Schlafzimmern, jeweils mit eigenem luxuriösem Badezimmer. Innentüren sind filomuro, bündig mit der Wand, 240 cm hoch, vom italienischen Hersteller GD Dorigo. Die Badezimmer sind mit Fiandre-Keramik und Armaturen von Geberit, Hansgrohe, Axor, Catalano und Birex ausgestattet. Die Böden der Schlafzimmer und Flure sind mit Parkett in Großformat ausgelegt. Alle Schlafzimmer sind mit Samsung WindFree Klimageräten klimatisiert und über eine Fußbodenheizung mit individuellem Wi-Fi-Thermostat beheizt. Jedes Zimmer verfügt über französische Fenster von Gealan mit Guardian Sun-Glas und Mückennetzen, die reichlich Tageslicht und hervorragende Wärmedämmung bieten. Die Schlafzimmernmöbel stammen von den Premium-Marken Novamobili, Dall’Agnese, Quinti und Rotaliana. Meerblick vom Obergeschoss.

Der Garten ist als private Wellness- und Lounge-Oase gestaltet und harmonisch in das mediterrane Umfeld integriert. Der Zugang zur Villa erfolgt über designerische asymmetrische Betontreppen, während der überdachte Eingangsbereich den repräsentativen Charakter zusätzlich unterstreicht. Der Außenbereich umfasst Parkplätze für zwei Fahrzeuge, einen luxuriösen Swimmingpool von 37 m² mit integrierten Massagedüsen, Nachtbeleuchtung und Heizvorbereitung sowie eine großzügige Sonnenterrasse von ca. 50 m², gepflastert mit Keramik. Die überdachte Terrasse neben dem Wohnzimmer ist mit einem Fogher-Gasgrill, zusätzlichem Spülbecken und Arbeitsfläche ausgestattet und ideal für private Zusammenkünfte und hochwertige Outdoor-Gastronomie. Die Winterterrasse und Lounge-Bereich mit Holz- oder Kohle-Kamin, mit Decking gepflastert, ermöglichen ganzjährigen Aufenthalt im Freien, während italienische Gartenmöbel der Marken Vondom und Myyour den exklusiven Charakter der Immobilie zusätzlich betonen.

Diese luxuriöse Villa in Istrien richtet sich an Käufer, die den Wert hochwertiger Architektur, sorgfältig ausgewählter Materialien, Privatsphäre und einen kultivierten mediterranen Lebensstil zu schätzen wissen.



HABITARE REAL ESTATE

Mate Vlašića 20, 52440 Poreč

mail: info@habitare.hr

web: habitare.hr

Tel: +385 52 433 801 | Mob: +385 98 411 430

HINWEIS: Wir übernehmen keine Haftung für eventuelle Fehler in den Immobilienbeschreibungen, sind jedoch bestrebt, so genau und präzise wie möglich zu sein. Die Immobilie kann nur mit einem unterzeichneten Maklervertrag besichtigt werden, der die Grundlage für weitere Schritte im Zusammenhang mit dem Kauf und der Zahlung der Provision bildet, alles gemäß dem Immobilienvermittlungsgesetz.