



|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Codice :</b>                    | 02790             |
| <b>Località :</b>                  | Orsera            |
| <b>Superficie di particela :</b>   | 1009 m2           |
| <b>Superficie giardino :</b>       | 1009 m2           |
| <b>Distanza dal mare :</b>         | 10000 m           |
| <b>Numero di camere da letto :</b> | 3                 |
| <b>Numero camere :</b>             | 4                 |
| <b>Numero bagni :</b>              | 3                 |
| <b>Numero della toilette :</b>     | 1                 |
| <b>Vista mare :</b>                | Si                |
| <b>Parcheggio :</b>                | Si                |
| <b>Efficienza energetica :</b>     | essendo preparato |
| <b>Anno di costruzione :</b>       | 2025              |
| <b>Piscina :</b>                   | Si                |
| <b>Aria condizionata :</b>         | Si                |
| <b>Riscaldamento a pavimento :</b> | Si                |
| <b>Porta blindata :</b>            | Si                |
| <b>Sat/Tv :</b>                    | Si                |
| <b>Allarme :</b>                   | Si                |
| <b>Permesso di costruzione :</b>   | Si                |
| <b>Condomo edilizio :</b>          | Si                |
| <b>Foglio di proprietà :</b>       | Si                |
| <b>Camino :</b>                    | Si                |
| <b>Aria condizionata :</b>         | Si                |

**Prezzo :** 1.300.000 €

In una posizione eccezionale e discreta in Istria, nei pressi di Parenzo e Vrsar, circondata da orticoltura mediterranea e con vista aperta che garantisce una sensazione di totale libertà, si trova questa villa di lusso dal design straordinario e dalla qualità costruttiva eccezionale. La proprietà rappresenta la scelta perfetta per chi cerca immobili di lusso in Istria, offrendo una combinazione ideale di tranquillità, comfort e funzionalità, sia per residenza tutto l'anno, vacanze esclusive o investimento sicuro di alto valore.

La villa è stata progettata secondo i più alti standard architettonici ed estetici, utilizzando materiali nuovi, sostenibili e tecnologicamente avanzati, con un design all'avanguardia che mantiene il suo valore nel tempo. Gli spazi sono studiati per sfruttare al massimo la luce naturale e collegare l'interno con l'esterno, creando un senso di ampiezza, raffinatezza e lusso discreto. Ogni dettaglio, dalla costruzione alla finitura, è stato accuratamente selezionato, con firme di prestigiosi marchi italiani che garantiscono estetica senza tempo e funzionalità superiore.

La superficie totale della villa è di 219,60 m<sup>2</sup>, distribuita su piano terra e primo piano, con spazi esterni che completano il concetto di residenza di lusso. Il piano terra di 132,97 m<sup>2</sup> comprende un ingresso rappresentativo, un ampio locale lavanderia con lavatrice e boiler, un

elegante WC per gli ospiti, una stanza multifunzionale adatta a sauna, palestra o studio, un soggiorno e cucina molto spaziosi e un ripostiglio. Il soggiorno è il cuore della villa, vetrato su tre lati con pareti scorrevoli in alluminio Wicono alte 270 cm, a filo pavimento e con vetri Guardian Sun che riducono l'ingresso di calore e assicurano un'eccellente efficienza energetica. L'altezza del soffitto di 3,00 m enfatizza ulteriormente il senso di lusso e volume, mentre tutte le tende del piano terra sono motorizzate. Arredi e cucina sono dei rinomati marchi italiani Novamobili, Copat Cucine, Dall'Agnese e Slamp.

Il primo piano di 86,63 m<sup>2</sup> è concepito come zona privata e comprende tre ampie camere da letto, ciascuna con bagno privato di lusso. Le porte interne sono filomuro, a filo parete, alte 240 cm, del produttore italiano GD Dorigo. I bagni sono equipaggiati con ceramiche Fiandre e sanitari Geberit, Hansgrohe, Axor, Catalano e Birex. I pavimenti delle camere e dei corridoi sono in parquet formato ampio. Tutte le camere sono climatizzate con sistemi Samsung WindFree e riscaldate tramite riscaldamento a pavimento con termostati Wi-Fi individuali. Ogni camera dispone di finestre francesi Gealan con vetri Guardian Sun e zanzariere, garantendo abbondante luce naturale e ottimo isolamento termico. Gli arredi delle camere provengono dai marchi premium Novamobili, Dall'Agnese, Quinti e Rotaliana. Vista mare dal piano superiore.

Il giardino è progettato come un'oasi privata wellness e lounge, perfettamente integrata nell'ambiente mediterraneo. L'accesso alla villa è garantito da scale in cemento asimmetriche di design, mentre l'ingresso coperto enfatizza ulteriormente il carattere rappresentativo della proprietà. Gli spazi esterni includono parcheggio per due veicoli, piscina di lusso di 37 m<sup>2</sup> con getti idromassaggio integrati, illuminazione notturna e predisposizione per il riscaldamento, oltre a un'ampia zona solarium di circa 50 m<sup>2</sup> pavimentata in ceramica. La terrazza coperta adiacente al soggiorno è attrezzata con barbecue a gas Fogher, lavello aggiuntivo e piano di lavoro, ideale per incontri privati e cene all'aperto di alto livello. La terrazza invernale e l'area lounge con camino a legna o carbone, pavimentata in decking, permettono di godere degli spazi esterni tutto l'anno, mentre l'arredo da giardino italiano dei marchi Vondom e Myyour sottolinea ulteriormente il carattere esclusivo della proprietà.

Questa villa di lusso in Istria è pensata per chi apprezza il valore di un'architettura di altissimo livello, materiali selezionati con cura, privacy e uno stile di vita mediterraneo raffinato.

NOTA: Non siamo responsabili per eventuali errori nelle descrizioni delle proprietà, ma ci impegniamo ad essere il più precisi e accurati possibile. La proprietà può essere visionata solo con un Contratto di Mediazione firmato, che funge da base per le ulteriori azioni relative all'acquisto e al pagamento della commissione, tutto in conformità con la Legge sulla Mediazione Immobiliare.