



|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| <b>Kode :</b>                       | 01236           |
| <b>Lage :</b>                       | Motovun         |
| <b>Haustyp :</b>                    | Einfamilienhaus |
| <b>Wohnfläche :</b>                 | 387 m2          |
| <b>Grundstücksfläche :</b>          | 2790 m2         |
| <b>Entfernung zum Zentrum :</b>     | 3000 m          |
| <b>Entfernung zum Meer :</b>        | 15000 m         |
| <b>Anzahl der Etagen :</b>          | 2               |
| <b>Anzahl der Zimmer :</b>          | 8               |
| <b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>    | 4               |
| <b>Anzahl der Badezimmer / WC :</b> | 5 / 1           |
| <b>Anzahl der Parkplätze :</b>      | 6               |
| <b>Baujahr :</b>                    | 2022            |
| <b>Energieeffizienz :</b>           | Nicht bekannt   |
| <b>Internet :</b>                   | Ja              |
| <b>Schwimmbad :</b>                 | Ja              |
| <b>Klimaanlage :</b>                | Ja              |
| <b>Satelit :</b>                    | Ja              |
| <b>Sauna :</b>                      | Ja              |
| <b>Heizung :</b>                    | Ja              |
| <b>Solarheizung :</b>               | Ja              |
| <b>Fußbodenheizung :</b>            | Ja              |
| <b>Möbliert :</b>                   | Ja              |
| <b>Lagerung :</b>                   | Ja              |
| <b>Außenküche :</b>                 | Ja              |
| <b>Wellness :</b>                   | Ja              |
| <b>Alarm :</b>                      | Ja              |
| <b>Videoüberwachung :</b>           | Ja              |
| <b>Kamin :</b>                      | Ja              |
| <b>Jacuzzi :</b>                    | Ja              |
| <b>Strom umgesetzt :</b>            | Ja              |
| <b>Leitungswasser :</b>             | Ja              |
| <b>Asphaltiert :</b>                | Ja              |
| <b>Baugenehmigung :</b>             | Ja              |

Preis : 1.985.000 €

In einer kleinen und ruhigen istrischen Stadt mit Panoramablick auf Motovun steht eine luxuriöse Designvilla mit offenem Grundriss und insgesamt 4 Schlafzimmern zum Verkauf.

Diese Villa stellt eine genau abgestimmte Kombination aus traditioneller istrischer und zeitgenössischer Architektur dar, sowohl im Außen- als auch im Innenbereich, mit hochwertigen Möbeln und einem modernen Beleuchtungssystem.

Es besteht aus zwei Etagen – die Nettogrundrissfläche des Erdgeschosses beträgt 194,35 m2,



## **POREČ IMMOBILIEN**

**Bože Milanovića 22, 52440 Poreč**

**mail: [info@porec-immobilien.hr](mailto:info@porec-immobilien.hr)**

**web: [www.porec-immobilien.hr](http://www.porec-immobilien.hr)**

**info: +385 52 422 860**

Etage 134,29 m<sup>2</sup>, überdachte Außenterrasse und überdachte Eingangshalle von 38,40 m<sup>2</sup> und Untergeschoss unter dem Pool ca. 50 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 2.790 m<sup>2</sup>, wovon der Bauteil 1.703 m<sup>2</sup> ausmacht, und die Grundstücksfläche außerhalb des Baugebiets beträgt 1.087 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss der Villa befinden sich eine Eingangshalle, ein geräumiges Wohnzimmer mit einem hängenden Kamin der Marke Focus und einem massiven Esstisch aus Holz, eine voll ausgestattete professionelle Küche mit einem doppelten „amerikanischen“ Kühlschrank und einem separaten Weinkühler, Schränke und Arbeitsplatten aus Edelstahl sowie Küchengeräte der Marke Gaggenau, ein weiteres zusätzliches kleineres Wohnzimmer, Fitnessbereich und Abstellraum, Technikraum, kleines WC und ein Schlafzimmer mit eigenem Bad.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer mit eigenem Bad und ein separater Raum, in dem sich eine Waschküche mit einer Gaggenau-Waschmaschine und einem Trockner befindet.

Das bis zu 58 m<sup>2</sup> große Hauptschlafzimmer verfügt über ein geräumiges, luxuriöses Badezimmer mit einer Farbtherapie-Dusche und einen separaten Raum für einen Kleiderschrank/begehbaren Kleiderschrank.

Die Duschen in den Badezimmern sind mit Wasserfällen und Massagedüsen ausgestattet.

Der Innenraum ist voller Sonnenlicht, was durch große Fensteröffnungen mit einem wunderschönen Blick auf die istrische Landschaft erreicht wurde.

Das Haus verfügt über eine installierte PV-Anlage (Photovoltaikanlage) von 10 kW mit einem eingebauten 14-kW-Wechselrichter.

Auf der überdachten Außenterrasse gibt es eine ausgestattete Sommerküche mit einem Gasgrill, einem Green Egg-Holzkohlegrill, einem XXL-Holzpizzaofen und einem großen Esstisch. In der Fortsetzung des Gartens befindet sich ein Loungebereich mit Außenwhirlpool und einer Feuerstelle mit Lavasteinen, die abends für die perfekte Atmosphäre zum Verweilen mit Familie und Freunden sorgt. Außerdem gibt es einen 72 m<sup>2</sup> großen Salzwasserpool mit eingebauter Heizung und ein Sonnendeck, und was diese Villa noch spezieller macht, ist der professionelle Tennisplatz. Unterhalb der Terrasse befindet sich ein Wellnesscenter mit Sauna und Bad sowie ein klimatisierter Weinkeller und ein Pool-Maschinenraum. Die Villa verfügt über 6 Parkplätze, von denen zwei überdacht sind.

In einer kleinen und ruhigen istrischen Stadt mit Panoramablick auf Motovun steht eine luxuriöse Designvilla mit offenem Grundriss und insgesamt 4 Schlafzimmern zum Verkauf.

Diese Villa stellt eine genau abgestimmte Kombination aus traditioneller istrischer und zeitgenössischer Architektur dar, sowohl im Außen- als auch im Innenbereich, mit hochwertigen Möbeln und einem modernen Beleuchtungssystem.

Es besteht aus zwei Etagen – die Nettogrundrissfläche des Erdgeschosses beträgt 194,35 m<sup>2</sup>,

Etage 134,29 m<sup>2</sup>, überdachte Außenterrasse und überdachte Eingangshalle



## **POREČ IMMOBILIEN**

**Bože Milanovića 22, 52440 Poreč**

**mail: [info@porec-immobilien.hr](mailto:info@porec-immobilien.hr)**

**web: [www.porec-immobilien.hr](http://www.porec-immobilien.hr)**

**info: +385 52 422 860**

von 38,40 m<sup>2</sup> und Untergeschoss unter dem Pool ca. 50 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 2.790 m<sup>2</sup>, wovon der Bauteil 1.703 m<sup>2</sup> ausmacht, und die Grundstücksfläche außerhalb des Baugebiets beträgt 1.087 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss der Villa befinden sich eine Eingangshalle, ein geräumiges Wohnzimmer mit einem hängenden Kamin der Marke Focus und einem massiven Esstisch aus Holz, eine voll ausgestattete professionelle Küche mit einem doppelten „amerikanischen“ Kühlschrank und einem separaten Weinkühler aus Edelstahl Schränke und Arbeitsplatten sowie Küchengeräte der Marke Gaggenau, ein weiteres zusätzliches kleineres Wohnzimmer, Fitnessbereich und Abstellraum, Technikraum, kleines WC und ein Schlafzimmer mit eigenem Bad.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer mit eigenem Bad und ein separater Raum, in dem sich eine Waschküche mit einer Gaggenau-Waschmaschine und einem Trockner befindet.

Das bis zu 58 m<sup>2</sup> große Hauptschlafzimmer verfügt über ein geräumiges, luxuriöses Badezimmer mit einer Farbtherapie-Dusche und einen separaten Raum für einen Kleiderschrank/begehbaren Kleiderschrank.

Die Duschen in den Badezimmern sind mit Wasserfällen und Massagedüsen ausgestattet.

Der Innenraum ist voller Sonnenlicht, was durch große Fensteröffnungen mit einem wunderschönen Blick auf die istrische Landschaft erreicht wurde.

Auf der überdachten Außenterrasse gibt es eine ausgestattete Sommerküche mit einem Gasgrill, einem Green Egg-Holzkohlegrill, einem XXL-Holzpizzaofen und einem großen Esstisch. In der Fortsetzung des Gartens befindet sich ein Loungebereich mit Außenwhirlpool und einer Feuerstelle mit Lavasteinen, die abends für die perfekte Atmosphäre zum Verweilen mit Familie und Freunden sorgt. Außerdem gibt es einen 72 m<sup>2</sup> großen Salzwasserpool mit eingebauter Heizung und ein Sonnendeck, und was diese Villa noch spezieller macht, ist der professionelle Sandtennisplatz. Unterhalb der Terrasse befindet sich ein Wellnesscenter mit Sauna und Bad sowie ein klimatisierter Weinkeller und ein Pool-Maschinenraum. Die Villa verfügt über 6 Parkplätze, von denen zwei überdacht sind.

Für den Bau und die Einrichtung wurden nur die hochwertigsten Materialien und Möbel verwendet, wie z. B. äußere Schuco ALU-Tischlerei mit dreischichtigem Glas (äußeres Glas – Stop Sol-Finish mit Schutz vor Sonne und UV-Strahlen, inneres – gehärtetes Glas), große elektrische Markisen mit Windsensoren, Gaggenau-Haushaltsgeräten, Wohnzimmer und Esszimmer mit Bibliothek sind mit luxuriösen Baxter-Möbeln ausgestattet, Holzwandverkleidungen und Zimmertüren sind aus Eisenholz, Magnetverschluss der Innenschlösser, Moskitonetze an allen Fenstern, Außenmöbel sind von Paola Lenti und Viteo. Die Küche ist aus Granit. Die Villa wird mittels einer Wärmepumpe beheizt und gekühlt: Fußbodenheizung und -kühlung in allen Räumen (+ SPA-Bereich), Gebläsekonvektoren zur Kühlung des Raums (11 Innengeräte), Sonnenkollektoren auf dem Dach. Es wurden Rekuperatoren für Frischluft



## **POREČ IMMOBILIEN**

**Bože Milanovića 22, 52440 Poreč**

**mail: [info@porec-immobilien.hr](mailto:info@porec-immobilien.hr)**

**web: [www.porec-immobilien.hr](http://www.porec-immobilien.hr)**

**info: +385 52 422 860**

und CO2-Ableitung installiert, Wasserfilter, Videoüberwachung und Alarmanlage sowie ein automatisches Bewässerungssystem für den mediterranen Garten installiert.

Die Isolierung der Wände besteht aus Styropor 10 cm + einem Wand- und Ziegelblock von 25 cm, einer Steinverkleidung von 15 cm + einer Isolierung von 5 cm, die Mezzaninkonstruktion besteht aus Stahlbeton und das Dach besteht aus zwei Dächern. Es ist ein Wasseraufbereitungssystem und ein biologischer Abwasserreiniger mit 8 m<sup>3</sup> + 5 m<sup>3</sup> installiert.

Wenn Sie Erholung suchen, finden Sie in der Nähe die berühmte Parenzana, eine ehemalige Eisenbahnstrecke, die heute einen malerischen Wander- und Radweg bietet. Für Feinschmecker gibt es in der Umgebung zahlreiche Tavernen und Restaurants, in denen Sie köstliche istrische Küche genießen können.

Die Villa ist vollständig von Wiesen, Wäldern und wunderschönen Weinbergen umgeben, für die diese Region berühmt ist.

Das Meer und berühmte Orte sind 15 km entfernt, während Geschäfte, Cafés und alles, was Sie brauchen, eine 5-minütige Autofahrt entfernt sind.

Diese Villa steht zu einem Preis von 1.985.000 EUR unmöbliert bzw. für 2.385.000 EUR komplett möbliert zum Verkauf.