



<b>Kode :</b>	01520
<b>Lage :</b>	Poreč
<b>Haustyp :</b>	Doppelhaushälfte
<b>Wohnfläche :</b>	178 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	519 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung zum Zentrum :</b>	1000 m
<b>Entfernung zum Meer :</b>	6000 m
<b>Anzahl der Etagen :</b>	2
<b>Anzahl der Zimmer :</b>	5
<b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>	4
<b>Anzahl der Badezimmer / WC :</b>	4 / 0
<b>Anzahl der Parkplätze :</b>	2
<b>Baujahr :</b>	2023
<b>Energieeffizienz :</b>	A
<b>Balkon :</b>	Ja
<b>Internet :</b>	Ja
<b>Schwimmbad :</b>	Ja
<b>Klimaanlage :</b>	Ja
<b>Satelit :</b>	Ja
<b>Heizung :</b>	Ja
<b>Fußbodenheizung :</b>	Ja
<b>Möbliert :</b>	Ja
<b>Lagerung :</b>	Ja
<b>Kamin :</b>	Ja
<b>Strom umgesetzt :</b>	Ja
<b>Leitungswasser :</b>	Ja
<b>Abwasser umgesetzt :</b>	Ja
<b>Asphaltiert :</b>	Ja
<b>Baugenehmigung :</b>	Ja

**Preis : 880.000 €**

Evo prijevoda teksta na njemački jezik, prateći isti elegantan i tečan stil za luksuzne nekretnine, bez natuknica i bez podebljanih slova:

In unmittelbarer Nähe der Stadt Poreč steht eine wunderschöne und elegante Doppelhaushälfte mit Pool zum Verkauf, die eine perfekte Kombination aus erstklassigem Komfort, modernem Design und außergewöhnlicher Funktionalität bietet. Diese elegante Villa besteht aus einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss und wird komplett ausgestattet mit hochwertigen italienischen Möbeln verkauft, genau wie auf den Bildern zu sehen. Die Villa hat eine Nettogröße von 178 m<sup>2</sup> und wurde auf einem Grundstück von 519 m<sup>2</sup> erbaut.

Direkt am Eingang befindet sich ein Flur, der zu einer praktischen und geräumigen Garderobe sowie einem Badezimmer führt. In diesem Teil des Hauses ist auch ein Schlafzimmer mit eigenem begehbarem Kleiderschrank untergebracht, was Gästen oder älteren Familienmitgliedern zusätzliche



## **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**

Privatsphäre bietet. Den zentralen Teil des Erdgeschosses nimmt ein beeindruckender Open-Space-Bereich ein, in dem sich eine hochwertige, mit Bosch-Geräten und einem eingebauten Weinkühlschrank ausgestattete Küche, ein eleganter Essbereich und ein gemütliches Wohnzimmer befinden. Ein Holzopen-Kamin verleiht diesem Raum einen besonderen Charme und behagliche Wärme, der das Haus in den Wintermonaten angenehm beheizt. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den sorgfältig angelegten Garten mit Pool.

Eine Innentreppe führt in das Obergeschoss der Villa, das ganz der Erholung und Privatsphäre gewidmet ist. Dort befinden sich drei Schlafzimmer, von denen jedes über ein eigenes Badezimmer verfügt. Zwei der Zimmer bieten zudem eigene Garderoben und Zugang zu einer Terrasse, von der aus sich ein entspannender Blick auf die Umgebung bietet. Die Böden in den Schlafzimmern sind mit hochwertigem Parkett ausgelegt, das zusätzliche Wärme bringt, während die übrigen Räume im Haus mit moderner Keramik in sehr großen Dimensionen ausgestattet sind. Die Innentüren und Holzarbeiten wurden nach Maß angefertigt und ergänzen perfekt die hochwertige PVC-Außenschalung, die eine hervorragende Isolierung garantiert.

Die Heizung und Kühlung der Villa wird durch modernste Systeme geregelt, die das ganze Jahr über maximale Energieeffizienz und einen angenehmen Aufenthalt gewährleisten. Im gesamten Erdgeschoss sowie in allen Badezimmern ist eine Fußbodenheizung über eine Mitsubishi-Wärmepumpe installiert, während die Räume im Obergeschoss über ein hochentwickeltes Fancoil-System beheizt und gekühlt werden. Zusätzlich sind in den Badezimmern elektrische Handtuchheizkörper angebracht. An der Außenseite des Hauses befindet sich ein separater, äußerst praktischer Raum, der als Abstellraum dient und in dem der Heizungsraum, eine mit Waschmaschine und Trockner ausgestattete Waschküche sowie die komplette Pooltechnik ordentlich untergebracht sind.

Der Außenbereich der Villa bietet ein echtes mediterranes Ambiente und viel Platz zum Genießen der frischen Luft. Den Mittelpunkt des Gartens bildet ein 7x3,5 Meter großer Pool, der mit elegantem Keramikmosaik ausgekleidet ist und von einer angelegten Liegefläche umgeben wird. Die weitläufige Terrasse ist mit einer praktischen, ferngesteuerten Markise ausgestattet, die an warmen Sommertagen ideal für tiefen Schatten sorgt. Der Garten selbst ist reichhaltig mit ausgewählten mediterranen Pflanzen bestückt und verfügt über ein integriertes automatisches Bewässerungssystem.

Neben der reinen Schönheit und dem Luxus dieser Villa ist ihre hervorragende Mikrolage ein großer Vorteil. Ein Geschäft, eine Schule, ein Kindergarten und eine Bushaltestelle befinden sich nur wenige hundert Meter vom Haus entfernt, was diese Immobilie äußerst komfortabel und praktisch für das alltägliche Familienleben macht, während sie gleichzeitig eine sehr attraktive Investition für die luxuriöse touristische Vermietung in der Gegend von Poreč darstellt.