

# MANUEL ESTATE

REAL ESTATE & CONSTRUCTION

## MANUEL ESTATE

G. Martinuzzi 7, 52466 Novigrad

e-mail: [info@manuel-estate.hr](mailto:info@manuel-estate.hr)

web: [manuel-estate.hr](http://manuel-estate.hr)

info: +385 99 659 1550



<b>Code :</b>	11423
<b>Lage :</b>	Vodnjan
<b>Wohnfläche :</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	840 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung vom Zentrum :</b>	7500 m
<b>Entfernung vom Meer :</b>	13000 m
<b>Entfernung vom Flughafen :</b>	21 km
<b>Anzahl der Etagen :</b>	1
<b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>	3
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	2
<b>Parkplatz :</b>	Ja
<b>Lagerung :</b>	Ja
<b>Klimaanlage :</b>	Ja
<b>Energieeffizienz :</b>	A+
<b>Baujahr :</b>	2024

**Preis :** 635.000 €

Eine luxuriöse Villa in Istrien, in der Nähe von Pula, bietet eine einzigartige Gelegenheit, das Zuhause Ihrer Träume zu erwerben. Inmitten einer ruhigen Naturlandschaft gelegen, vereint diese moderne einstöckige Villa perfekt Luxus, Funktionalität und mediterranen Charme. Mit einer Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 840 m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz zum Entspannen und Genießen.

Die Villa verfügt über drei Schlafzimmer, zwei elegant gestaltete Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC. Im Zentrum des Hauses befindet sich eine großzügige Küche mit Kochinsel, die nahtlos mit dem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich verbunden ist. Das Hauptschlafzimmer bietet Privatsphäre mit eigenem Badezimmer und begehbarem Kleiderschrank, während die weiteren Schlafzimmer sich ein stilvolles Badezimmer teilen. Praktische Details wie ein Arbeitsbereich, Einbauschränke und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschküche sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Der Außenbereich ist eine wahre Oase für den Genuss des mediterranen Klimas. Eine Terrasse mit Pergola verbindet den Innenbereich mit dem gepflegten Garten, während der Salzwasserpool mit Hydromassage an warmen istrischen Tagen für Erfrischung sorgt. Neben dem Pool befindet sich eine bioklimatische Pergola mit einer Außenküche, ausgestattet mit Spüle und Gasgrill - perfekt für gesellige Zusammenkünfte im Freien. Das gesamte Grundstück ist von einer Steinmauer umgeben, die Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet.

## **MANUEL ESTATE**

**G. Martinuzzi 7, 52466 Novigrad**

**e-mail: [info@manuel-estate.hr](mailto:info@manuel-estate.hr)**

**web: [manuel-estate.hr](http://manuel-estate.hr)**

**info: +385 99 659 1550**

Die Villa ist mit modernster Technologie ausgestattet, darunter eine Viessmann-Wärmepumpe für Fußbodenheizung und Warmwasser, Mitsubishi-Klimaanlagen, energieeffiziente Systeme sowie eine Ladestation für Elektroautos. Zusätzliche Merkmale wie gefiltertes Wasser, Designerbeleuchtung, handgefertigte Möbel aus massivem Eichenholz und künstlerische Details verleihen der Immobilie Eleganz und Raffinesse.

Diese außergewöhnliche Villa befindet sich in der Nähe von Pula und bietet eine hervorragende Anbindung sowie die Nähe zu allen Annehmlichkeiten, während sie gleichzeitig Ruhe und Privatsphäre inmitten des grünen Istriens bietet.

Verpassen Sie diese seltene Gelegenheit nicht! Kontaktieren Sie uns noch heute, um sich Ihr Stück Paradies im Herzen Istriens zu sichern.

Hinweis: Wenn der Käufer nach Besichtigung (physischer Zugang/persönlicher Besuch) die betreffende Immobilie bei der Agentur "Manuel Estate d.o.o." die endgültige Kaufentscheidung getroffen und den Verkauf mit dem Eigentümer der Immobilie abgeschlossen hat, ist er verpflichtet, der Agentur eine Maklerprovision in Höhe von 3 % + MwSt. des Gesamtpreises zu zahlen.