

## ISTRIA ADRIA

Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana

e-mail: [info@istria-adria.com](mailto:info@istria-adria.com)

web: [istria-adria.com](http://istria-adria.com)

info: +386 59 200 071



|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>Kode :</b>                   | 10888     |
| <b>Ort :</b>                    | Medulin   |
| <b>Wohnfläche :</b>             | 187.68 m2 |
| <b>Grundstücksgröße :</b>       | 500 m2    |
| <b>Gartenfläche :</b>           | 0.00 m2   |
| <b>Entfernung zum Zentrum :</b> | 1500 m    |
| <b>Entfernung zum Meer :</b>    | 500 m     |
| <b>Etagenzahl :</b>             | 2         |
| <b>Anzahl Schlafzimmer :</b>    | 3         |
| <b>Anzahl Zimmer :</b>          | 3         |
| <b>Anzahl Badezimmer :</b>      | 2         |
| <b>Parkplatz :</b>              | Je        |
| <b>Klimaanlage :</b>            | Je        |
| <b>Energieeffizienz :</b>       | A+        |
| <b>Baujahr :</b>                | 2025      |

**Preis :** 1.650.000 €

Umgeben von Natur bietet diese elegante Villa Komfort und Privatsphäre für alle Familienmitglieder. Sie erstreckt sich über zwei Etagen – Erdgeschoss und Obergeschoss – und bietet die perfekte Balance zwischen modernem Komfort und mediterranem Charme.

Die Villa verfügt über einen großen, gepflegten Garten. Im Erdgeschoss befinden sich ein Technikraum, ein WC, ein geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich und eine separate Küche. Große Glasfronten öffnen den Blick zur Außenterrasse und zum imposanten beheizten Pool mit den Maßen 3 x 23 m. Innere Treppen führen in das Obergeschoss der Villa, wo sich drei geräumige Schlafzimmer (alle mit Zugang zur Terrasse), ein Flur, 2 Badezimmer und eine große überdachte Terrasse befinden.

Der Garten ist sorgfältig mit mediterranen Pflanzen wie Lavendel, Rosmarin, Oleander, Obstbäumen, Kiwi und indischem Flieder gestaltet, während ein automatisches Bewässerungssystem ihre langanhaltende Schönheit sichert. Im Außenbereich gibt es einen Esstisch, eine 4x4 m große Pergola, einen Grill und eine Sommerküche. Zusätzlichen Komfort bieten eine Sitzgarnitur und eine Liegewiese mit Liegen, perfekt für die vollkommene Entspannung in ruhiger Umgebung.

Die Sicherheit ist durch ein Alarmsystem, eine Video-Gegensprechanlage und ein elektronisches Schloss mit Code gewährleistet. Im Inneren ziert ein Eichenparkett mit Fußbodenheizung die Räume, während ein BOSCH-Gerät in jedem Zimmer für ein angenehmes Klima sorgt.

**ISTRIA ADRIA**

**Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana**

**e-mail: [info@istria-adria.com](mailto:info@istria-adria.com)**

**web: [istria-adria.com](http://istria-adria.com)**

**info: +386 59 200 071**

Parkmöglichkeiten sind für drei Autos vorgesehen, mit automatischen Toren zum Grundstück.

Die Villa befindet sich an einem ausgezeichneten Standort, in ruhiger Umgebung und dennoch in der Nähe des Meeres und der Strände.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte: