

## 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>	12569
<b>Ort :</b>	Brtonigla
<b>Wohnfläche :</b>	330 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße :</b>	4771 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche :</b>	0.00 m <sup>2</sup>
<b>Etagenzahl :</b>	2
<b>Anzahl Schlafzimmer :</b>	7
<b>Anzahl Zimmer :</b>	7
<b>Anzahl Badezimmer :</b>	4
<b>Parkplatz :</b>	Je
<b>Garage :</b>	Je
<b>Energieeffizienz :</b>	B
<b>Baujahr :</b>	1973

**Preis :** 800.000 €

Im westlichen Teil von Istrien befindet sich dieses geräumige Haus mit insgesamt ca. 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großen Baugrundstück von 4.771 m<sup>2</sup>. Umgeben von Weinbergen und Olivenhainen bietet die Imilie Ruhe, Privatsphäre und ein authentisches istrisches Ambiente.

Die Hauptwohnung im Obergeschoss (133,50 m<sup>2</sup>) besteht aus einer Küche mit Essbereich, einem Wohnzimmer, drei Schlafzimmern, zwei Badezimmern und einem Flur, sowie zwei geräumigen Terrassen mit offenem Blick auf die umliegende Landschaft und das malerische Dorf auf der Anhöhe.

Das Erdgeschoss bietet zusätzlichen Wert durch zwei separate Wohnungen von ca. 60 m<sup>2</sup>, einen Büroraum von 20 m<sup>2</sup> sowie einen Heizungsraum für die Zentralheizung, ergänzt durch große Terrassen, die den Wohnraum erweitern.

Auf dem Grundstück befindet sich auch eine Garage für zwei Fahrzeuge, eine Sommerküche mit großer Terrasse (ca. 50 m<sup>2</sup>). Unter der Garage ist ein Keller von ca. 25 m<sup>2</sup> untergebracht.

Das Haus wurde 1973 nach einem einzigartigen Projekt erbaut und im Laufe der Jahre kontinuierlich renoviert – das Dach (2013), die komplette Außenfenster (PVC-Fenster und Aluminiumjalousien, 2014) sowie eine neue Fassade mit Wärmedämmung nach EU-Standards (2015). Es wird komplett möbliert und bezugsfertig verkauft.

Trotz der ruhigen Lage befinden sich alle wichtigen Einrichtungen (Geschäfte, Bank, Post, Arztpraxis, Busbahnhof) nur 500 Meter entfernt.

**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**

Diese Imilie bietet ein außergewöhnliches Potenzial – sei es als Familienheim, Ferienhaus oder Investition in die touristische Vermietung an einem attraktiven Standort in Istrien.

Für weitere rmatonen kontaktieren Sie bitte: