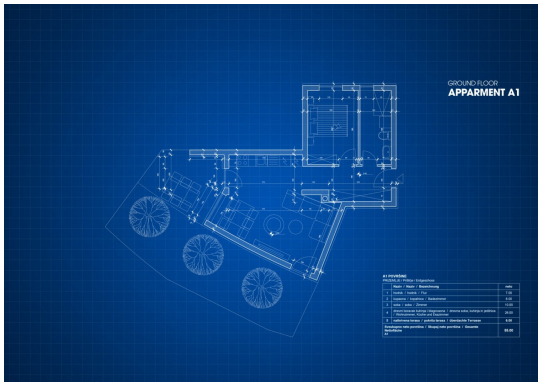
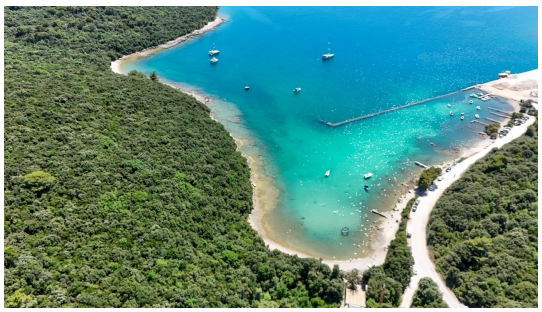
ISTRIA ADRIA
Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana
e-mail: info@istria-adria.com
web: istria-adria.com
info: +386 59 200 071

OBRAČUN NETTO I BRUTTO POVRŠINE					
PRIZEMLJE					
		naziv	površina	koef.	neto
stan A1	1	hodnik	7.00	1	7.00
	2	kupaona	6.00	1	6.00
	3	soba	10.00	1	10.00
	4	dnevni boravak kuhinja i blagovaona	26.00	1	26.00
	5	natkrivena terasa	12.00	0.50	6.00
ukupno stan A1			netto		55.00









Kode :	15261
Ort :	Pula
Wohnfläche :	58 m2
Grundstücksgröße :	30 m2
Gartenfläche :	0.00 m2
Entfernung zum Zentrum :	500 m
Entfernung zum Meer :	500 m
Etage :	Erdgeschoss
Etagenzahl :	3
Anzahl Schlafzimmer :	1
Anzahl Zimmer :	1
Anzahl Badezimmer :	1
Parkplatz :	Je
Garage :	Je
Klimaanlage :	Je
Energieeffizienz :	Nicht bekannt
Baujahr :	2026

Preis : 230.000 €

Neues Wohnprojekt an attraktiver Lage – Štinjan.

Wohnung A1 (Erdgeschoss), 55,00 m²

Einzimmerwohnung ideal für diejenigen, die einen Garten (ca. 42 m²) wünschen. Sie besteht aus einem Flur, einem Badezimmer, einem Schlafzimmer (10 m²) sowie einem geräumigen Wohnzimmer mit Küche und Essbereich (26 m²), das durch Glaswände mit der überdachten Terrasse verbunden ist. Der direkte Zugang zum eigenen Außenbereich macht sie geeignet für Familien, Haustiere und Gartenliebhaber. Möglichkeit zum Kauf einer Garage.

Qualität und Bauweise:
• Fundament auf einer Stahlbetonplatte, ausgeführt auf einem festen konsolidierten Untergrund
• Tragende Konstruktion aus Stahlbeton (MB 30) und tragenden Wänden mit einer Dicke von 25 cm
• Zwischenbodenplatten aus Stahlbeton mit einer Dicke von 20 cm, ausgestattet mit Wärme- und Schallschutzisolierung für bessere Schalldämmung zwischen den Wohnungen
• ETICS-Fassade mit 10 cm graphitischem selbstlöschendem Polystyrol und wasserabweisendem, dampfdiffusionsoffenem Silikatputz, Sockel aus geschichteten Steinplatten
• Flachdach mit TPO-Dichtungsbahn und 20 cm Wärmedämmung, mit gelösten Wärmebrücken
• Mehrschichtige Böden mit Abdichtung und schwimmendem

ISTRIA ADRIA
Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana
e-mail: info@istria-adria.com
web: istria-adria.com
info: +386 59 200 071

Estrich, Keramik der Klasse I, rutschfeste Fliesen auf den Terrassen
• Aluminium- oder PVC-Fenster mit Isolierverglasung (4+16+6 mm) und Rollläden an allen Öffnungen
• Möglichkeit zur Installation von einbruchhemmenden Eingangstüren auf Wunsch des Käufers
• Kupferbleche und Regenrinnen
• Heizung und Kühlung durch eine Kombination aus Inverter-Klimaanlagen und Fußbodenheizung
• Sanitäranlagen ausgestattet mit Sanitärkeramiken der Klasse I
• Kontrollierte Belüftung der Badezimmer und Küchen ohne Außenöffnung
• Vorbereitung für das Laden von Elektrofahrzeugen am Parkplatz
• Hohe Energieeffizienz dank dicker Dämmung der Gebäudehülle und hochwertiger Fenster
• Gestaltete Umgebung mit Steinwegen und Gartenlandschaft

Wesentliche Merkmale des Gebäudes:
• Freistehendes Gebäude mit nur 7 Wohnungen (Intimität und niedrige Gemeinschaftskosten)
• Eine Wohnung im Erdgeschoss, je drei Wohnungen auf jeder Etage
• Jede Wohnung hat einen eigenen Balkon oder eine überdachte Terrasse
• 11 Parkplätze (10 Außen- und 1 Garagenplatz)
• Raumhöhe von 270 cm
• Energiesparender Bau: ETICS-Fassade, hochwertige Wärmedämmung, Flachdach mit allen notwendigen Dämmungen
• Tragende Konstruktion aus Stahlbeton und Porotherm-Ziegel (25 cm)
• Gestaltete Umgebung mit Grünflächen

Geplanter Abschluss der Arbeiten und Übergabe der Wohnungen ist für September 2027 vorgesehen.

Zusätzlich zur Wohnung ist ein Parkplatz verpflichtend.

Es gibt zwei Kaufoptionen:
Außenparkplatz 2,75 m² 10.000 € oder
Garage 6,87 m² 30.000 €