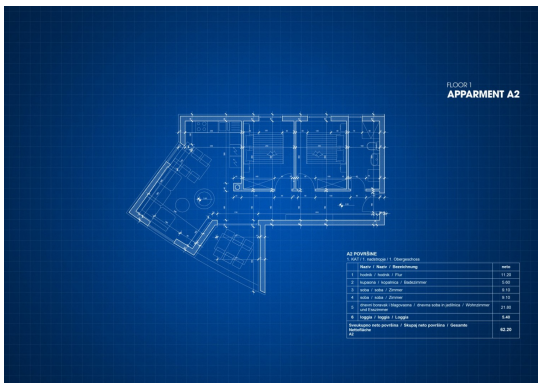
ISTRIA ADRIA
Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana
e-mail: info@istria-adria.com
web: istria-adria.com
info: +386 59 200 071

OBRAČUN NETTO I BRUTTO POVRŠINE

KAT

		naziv	površina	koef.	neto
stan A2	1	hodnik	11.20	1	11.20
	2	kupaona	5.60	1	5.60
	3	soba	9.10	1	9.10
	4	soba	9.10	1	9.10
	5	dnevni boravak i blagovaona	21.80	1	21.80
	6	loggia	7.20	0.75	5.40
ukupno stan A2			netto		62.20









Kode :	15262
Ort :	Pula
Wohnfläche :	67.70 m2
Gartenfläche :	0.00 m2
Entfernung zum Zentrum :	500 m
Entfernung zum Meer :	500 m
Etage :	1
Etagenzahl :	3
Anzahl Schlafzimmer :	2
Anzahl Zimmer :	2
Anzahl Badezimmer :	1
Parkplatz :	Je
Klimaanlage :	Je
Energieeffizienz :	A+
Baujahr :	2026

Preis : 270.800 €

Neues Wohnprojekt mit nur 7 Wohnungen an attraktiver Lage – Štinjan

Wohnung A2 (1. Stock), 62,20 m²

Zweizimmerwohnung mit zwei Schlafzimmern (je 9,10 m²), Badezimmer, geräumigem Flur sowie einem Wohnzimmer mit Küche und Essbereich (21,80 m²). Ein eigener Balkon von 5,40 m² erweitert den Wohnraum nach außen. Funktionaler Grundriss, geeignet für Familien und Dauerwohnen.

Qualität und Bauweise:
• Fundament auf einer Stahlbetonplatte, ausgeführt auf festem, konsolidiertem Untergrund
• Tragende Konstruktion aus Stahlbeton (MB 30) und tragenden Wänden mit einer Dicke von 25 cm
• Zwischenstockwerke aus Stahlbetonplatten mit einer Dicke von 20 cm, ausgestattet mit Wärme- und Schallschutzisolierung für bessere Schalldämmung zwischen den Wohnungen
• ETICS-Fassade mit 10 cm graphitischem, selbstverlöschendem 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 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

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

• Möglichkeit zur Installation von einbruchhemmenden Eingangstüren auf Wunsch des Käufers
• Kupferbleche und Regenrinnen
• Heizung und Kühlung durch Kombination von Inverter-Klimaanlagen und Fußbodenheizung
• Sanitäranlagen ausgestattet mit Sanitärkeramiken der Klasse I
• Kontrollierte Belüftung von Badezimmern 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 Begrünung

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 überdachte Terrasse
• 11 Parkplätze (10 außen und 1 in der Garage)
• Raumhöhe von 270 cm
• Energiesparender Bau: ETICS-Fassade, hochwertige Wärmedämmung, Flachdach mit allen notwendigen Isolierungen
• Tragende Konstruktion aus Stahlbeton und Porotherm-Ziegel (25 cm)
• Gestaltete Umgebung mit Grünflächen
Zur Wohnung gehören 2 Parkplätze, die im Preis enthalten sind.

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

Die Mehrwertsteuer ist im Preis enthalten.