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 A3	1	hodnik	2.20	1	2.20
	2	kupaona	4.60	1	4.60
	3	soba	9.50	1	9.50
	4	dnevni boravak, kuhinja i blagovaona	21.20	1	21.20
	5	loggia	6.50	0.75	4.80
ukupno stan A3			netto		42.30









Kode :	15263
Ort :	Pula
Wohnfläche :	45.05 m2
Gartenfläche :	0.00 m2
Entfernung zum Zentrum :	500 m
Entfernung zum Meer :	500 m
Etage :	1
Etagenzahl :	3
Anzahl Schlafzimmer :	1
Anzahl Zimmer :	1
Anzahl Badezimmer :	1
Parkplatz :	Je
Energieeffizienz :	Nicht bekannt
Baujahr :	2026

Preis : 180.200 €

Hier ist die Übersetzung ins Deutsche:

Es wird ein neues Wohnprojekt mit insgesamt 7 Wohnungen angeboten, das sich an einem attraktiven Standort in Štinjanu befindet.

Wohnung A3 (1. Stock), 42,30 m²

Funktionale Einzimmerwohnung mit Schlafzimmer (9,50 m²), Badezimmer sowie einem Wohn-Essbereich mit Küche (21,20 m²), der mit einem eigenen Balkon von 4,80 m² verbunden ist. Kompakt und wirtschaftlich, ideal für Paare, Alleinlebende oder touristische Vermietung.

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 verputzten 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

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

• Aluminium- oder PVC-Fenster mit Isolierverglasung (4+16+6 mm) und Rollläden an allen Öffnungen
• Möglichkeit der 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 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

Schlüsselfunktionen 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 im Freien 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 gehört ein Parkplatz, der im Preis inbegriffen ist.

Der geplante Abschluss der Arbeiten und die Übergabe der Wohnungen sind für September 2027 vorgesehen.

Das Projekt ist als Verbindung von modernem und funktionalem Wohnen konzipiert, mit hochwertiger Bauweise und guter Anbindung an alle notwendigen Einrichtungen für ein angenehmes Leben oder touristische Vermietung.

**Die Mehrwertsteuer ist im Preis enthalten.