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

2 KAT

		naziv	površina	koef.	neto
stan A5	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 A5			netto		62.20









Kode :	15266
Ort :	Pula
Wohnfläche :	67.70 m2
Gartenfläche :	0.00 m2
Entfernung zum Zentrum :	500 m
Entfernung zum Meer :	500 m
Etage :	2
Etagenzahl :	3
Anzahl Schlafzimmer :	2
Anzahl Zimmer :	2
Anzahl Badezimmer :	1
Parkplatz :	Je
Klimaanlage :	Je
Energieeffizienz :	Nicht bekannt
Baujahr :	2026

Preis : 270.800 €

Neues Wohnprojekt in Štinjan

Es handelt sich um ein neues Wohnprojekt mit insgesamt 7 Wohnungen, gelegen an einer attraktiven Lage in Štinjanu, 900 m vom nächsten Strand entfernt.

Wohnung A5 (2. Etage), 62,20 m²

Zweizimmerwohnung in der obersten Etage, mit demselben Grundriss wie A2: zwei Schlafzimmer (je 9,10 m²), Badezimmer, Wohnzimmer mit Küche und Essbereich (21,80 m²) sowie Loggia 5,40 m². Die Lage im obersten Stockwerk bietet mehr Privatsphäre und Licht.

Qualität und Bauweise:

• Fundament auf einer Stahlbetonplatte, ausgeführt auf einem stabilen konsolidierten Untergrund
• Tragende Konstruktion aus Stahlbeton (MB 30) und tragenden Wänden mit einer Dicke von 25 cm
• Zwischenetagen 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

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 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

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 eine eigene Loggia oder 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 gehören 2 Parkplätze, die im Preis inbegriffen sind.

Der geplante Baubeginn ist der 1. Juli 2026, während der Abschluss der Arbeiten und die Übergabe der Wohnungen für September 2027 vorgesehen sind.

Die Mehrwertsteuer ist im Preis enthalten.