

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

Kode :	16104
Ort :	Pula
Wohnfläche :	130 m2
Gartenfläche :	0.00 m2
Entfernung zum Meer :	250 m
Etage :	2
Etagenzahl :	3
Anzahl Schlafzimmer :	3
Anzahl Zimmer :	4
Anzahl Badezimmer :	2
Meerblick :	Je
Klimaanlage :	Je
Energieeffizienz :	Nicht bekannt
Jahr der letzten Anpassung :	2023

Preis : 645.000 €

Istrien, Pula, Stoja – Renovierte Wohnung in einer österreichisch-ungarischen Villa mit Meerblick, 250 m vom Strand entfernt

Zum Verkauf steht eine großzügige, vollständig renovierte Wohnung in einer wunderschönen Villa aus der österreichisch-ungarischen Zeit, gelegen im begehrten Stadtteil Stoja in Pula. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Straße, nur 250 Meter vom Strand entfernt, und besticht durch ihren Meerblick, den historischen Charme der Villa sowie eine funktionale Raumaufteilung auf drei Ebenen – Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein Abstellraum sowie ein kleines separates WC. Über eine Innentreppe gelangt man ins Obergeschoss, wo sich ein großzügiger, offen gestalteter Wohnbereich mit Küche und Esszimmer befindet. Auf dieser Etage stehen außerdem ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein weiterer kleiner Abstellraum zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes und komfortables Wohngefühl.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum, der sich hervorragend zum Entspannen und für gesellige Zusammenkünfte eignet. Es umfasst zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen großzügigen Aufenthaltsraum mit einem großen Esstisch, ideal für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Von dieser Etage gelangt man auf eine überdachte Terrasse mit wunderschönem Meerblick, die zum Entspannen und Genießen der mediterranen Atmosphäre einlädt. Dank der Dachfenster in sämtlichen Räumen ist das gesamte

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

Dachgeschoss besonders hell, freundlich und lichtdurchflutet.

Die Wohnung wurde vollständig renoviert. Dabei wurden sämtliche Elektro-, Wasser- und Gasinstallationen erneuert. Für die Beheizung sorgt eine eigene Gaszentralheizung, während Inverter-Klimaanlagen das ganze Jahr über zusätzlichen Komfort bieten.

Ein weiterer besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die bereits abgeschlossene Vorbereitungsphase für den Einbau eines Aufzugs, der künftig alle drei Ebenen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss miteinander verbinden könnte. Dadurch besteht die Möglichkeit, den Wohnkomfort und die Zugänglichkeit zusätzlich zu verbessern.

Der Eingang zu diesem Teil der Villa wird lediglich von zwei Wohnungen genutzt. Die übrigen Bewohner betreten das Gebäude von der gegenüberliegenden Seite, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe gewährleistet wird.

Die Villa ist von einem großzügigen Grundstück umgeben, dessen Aufteilung derzeit im Gange ist. Der für diese Wohnung vorgesehene Grundstücksteil befindet sich unmittelbar am Eingang und ist räumlich vom übrigen Außenbereich getrennt. Dort befinden sich ein kleines Nebengebäude sowie ein überdachter Terrassenbereich, der sich ideal als gemütlicher Rückzugsort oder Aufenthaltsbereich gestalten lässt. Ein Teil dieser Fläche könnte gegebenenfalls auch als Stellplatz genutzt werden.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Straße. Direkt gegenüber der Villa befindet sich ein großer öffentlicher Parkplatz. Die Nähe zum Meer, zu den Stränden und zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diese Lage sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch für Ferienaufenthalte besonders attraktiv.

Diese Immobilie vereint den historischen Charme österreichisch-ungarischer Architektur mit modernem Wohnkomfort und einer hervorragenden Lage in unmittelbarer Meeresnähe. Mit drei Schlafzimmern, zwei Badezimmern, einem zusätzlichen WC, einer überdachten Terrasse mit Meerblick und der Möglichkeit zur Nutzung eines eigenen Außenbereichs eignet sich die Wohnung hervorragend als Familienwohnsitz, Ferienimmobilie oder Kapitalanlage zur touristischen Vermietung.

- poslovnica Labin

+385 99 302 5020

+385 99 302 5021

ISTRIA ADRIA

Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana

e-mail: info@istria-adria.com

web: istria-adria.com

info: +386 59 200 071