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









Kode :	16253
Ort :	Marčana
Wohnfläche :	248 m2
Grundstücksgröße :	860 m2
Gartenfläche :	0.00 m2
Etagenzahl :	1
Anzahl Schlafzimmer :	4
Anzahl Zimmer :	5
Anzahl Badezimmer :	5
Klimaanlage :	Je
Schwimmbad :	Je
Energieeffizienz :	A

Preis : 850.000 €

Eine wunderschöne Villa mit Swimmingpool auf einem großzügigen Grundstück, erbaut im Jahr 2025.
Die Villa verfügt über eine Wohnfläche von 248 m² und befindet sich auf einem 860 m² großen Grundstück.
Sie liegt in einer ruhigen Gegend in der Nähe von Loborika.

Die Raumaufteilung umfasst eine Eingangshalle, einen offenen Wohnbereich, eine Küche und einen Essbereich. Große Glasfronten verbinden den Wohnraum mit der Terrasse, dem Swimmingpool und dem Liegebereich.
Von der Küche aus gelangt man in einen Außenbereich, der mit einer Sommerküche und einem großen Grill ausgestattet ist – ein idealer Ort für gesellige Zusammenkünfte mit der Familie.
Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein charmanter kleiner Weinkeller, ein Badezimmer, ein für eine Sauna vorgesehener Raum sowie ein Hauswirtschaftsraum, in dem die Heizungsanlage (unterstützt durch eine Solaranlage) untergebracht ist.

Eine Innentreppe führt in das Obergeschoss, wo sich vier geräumige Schlafzimmer befinden, die jeweils über ein eigenes Bad verfügen.

Das Haus ist vollständig klimatisiert; alle Innenräume sind hell und lichtdurchflutet.
Im Wohnzimmer besteht zudem die Möglichkeit, einen Kamin (Holzfeuerstelle) zu installieren.

Zum Anwesen gehört ein liebevoll angelegter Garten mit einem 10 x 3 Meter großen Swimmingpool, der mit einem Elektrolysesystem und einer Wärmepumpe ausgestattet ist, sowie ein einladender Liegebereich.
Zusätzlich gibt es einen Kinderspielplatz und zwei Gartenhäuser.

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

Das Grundstück bietet ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge und ist barrierefrei zugänglich – ideal für Kinderwagen, ältere Menschen oder Personen mit körperlichen Einschränkungen.
Entlang des Zauns wurden Olivenbäume gepflanzt.
Das gesamte Gelände ist eingezäunt und verfügt über ein ferngesteuertes Einfahrtstor sowie eine Video-Gegensprechanlage. Die Villa ist komplett möbliert und ausgestattet; sie besticht durch ein elegantes, funktionales Interieur sowie einen mit viel Liebe zum Detail gestalteten Außenbereich.

Nach der Fertigstellung im Jahr 2025 wurde das Objekt erfolgreich zur touristischen Vermietung genutzt. Da das Haus aktuell bis Ende Oktober gebucht ist, bietet sich dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, diese Vermietungstätigkeit fortzuführen und die Investition zu refinanzieren. Entfernungen:
- Flughafen: 5 km
- Pula: 10 km
- Meer: 10 km

Eine ideale Investition im Tourismussektor.