

## ISTRIA ADRIA

Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana

e-mail: [info@istria-adria.com](mailto:info@istria-adria.com)

web: [istria-adria.com](http://istria-adria.com)

info: +386 59 200 071



<b>Kode :</b>	06634
<b>Ort :</b>	Vir
<b>Wohnfläche :</b>	88 m2
<b>Gartenfläche :</b>	0.00 m2
<b>Etage :</b>	1
<b>Etagenzahl :</b>	2
<b>Anzahl Schlafzimmer :</b>	2
<b>Anzahl Zimmer :</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer :</b>	1
<b>Klimaanlage :</b>	Je
<b>Energieeffizienz :</b>	Nicht bekannt
<b>Baujahr :</b>	2025

**Preis :** 321.966 €

Vir - Sonnige Südseite mit spektakulärem Meerblick & einzigartiger Dachterrasse

In begehrter Lage auf der Südseite der Insel Vir erwartet Sie diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung (Einheit S4) mit ca. 88,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines modernen, hochwertig errichteten Neubaus - nur ca. 350 m vom Meer und den Stränden entfernt.

Die Wohnung bietet:

- zwei gemütliche Schlafzimmer
- ein stilvolles Badezimmer mit Fußbodenheizung
- einen offenen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit Küche
- einen separaten Technikraum (z. B. für Waschmaschine und Trockner)

Zur Ausstattung zählen:

- hochwertige Bauweise mit exzellenter Dämmung
- moderne Materialien in gehobener Qualität
- PVC-Fenster mit elektrischen Rollläden
- Klimaanlage zum Heizen und Kühlen
- energieeffiziente, langlebige und pflegeleichte Ausführung

Einmalig: Private Dachterrasse mit überdachtem Bereich - derzeit konkurrenzlos

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist die 66,35 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, davon 28,25 m<sup>2</sup> bereits überdacht - eine Ausstattung, die aktuell kein vergleichbares Objekt auf dem Markt bietet.

- vorbereitet für Whirlpool und Sommerküche
- Möglichkeit zum Einbau von Glaswänden mit Panoramablick
- freie Aussicht auf das Meer, Vir und die Umgebung
- ideal zum Entspannen, Genießen und Repräsentieren

**ISTRIA ADRIA**

**Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana**

**e-mail: [info@istria-adria.com](mailto:info@istria-adria.com)**

**web: [istria-adria.com](http://istria-adria.com)**

**info: +386 59 200 071**

Weitere Vorteile:

- Bau nach neuesten Standards mit allen Anschlüssen (Wasser, Strom, Abwasser)
- zwei private Parkplätze à 12,50 m<sup>2</sup>
- ruhige, dennoch zentrale Lage auf der Insel

Konditionen:

- Vorverkaufspreis: 321.966 € (Sonderpreis vor Fertigstellung)
- Provision: 3,75 % inkl. MwSt.
- Keine Grunderwerbsteuer für Käufer (da Verkäufer eine juristische Person ist)

Besichtigungen & Service:

- Besichtigung nach Terminvereinbarung und Unterzeichnung des Maklervertrags (zum Schutz der Eigentümer)
- Kaufabwicklung auf Deutsch und Kroatisch
- umfassende Unterstützung bei allen behördlichen Schritten
- weitere exklusive Objekte: <https://istria-adria.com>

Ein Objekt, das Maßstäbe setzt - in Lage, Qualität und Ausstattung.