

## 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>	08512
<b>Ort :</b>	Umag
<b>Wohnfläche :</b>	450 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße :</b>	900 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche :</b>	0.00 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung zum Meer :</b>	100 m
<b>Etagenzahl :</b>	2
<b>Anzahl Schlafzimmer :</b>	8
<b>Anzahl Zimmer :</b>	8
<b>Anzahl Badezimmer :</b>	5
<b>Meerblick :</b>	Je
<b>Parkplatz :</b>	Je
<b>Klimaanlage :</b>	Je
<b>Energieeffizienz :</b>	A
<b>Baujahr :</b>	2000

Preis : 2.250.000 €

Villa zum Verkauf in Umag in exklusiver und elitärer Lage!

Die Villa ist von mediterranen Bäumen und Pflanzen umgeben und bietet einen offenen Meerblick. Von unschätzbarem Wert ist die Lage der Villa - in der Nähe des Zentrums von Umag, jedoch eine äußerst ruhige und entspannende Umgebung voller mediterraner Vegetation und Meeresgeruch, die Privatsphäre und Komfort garantiert.

Die Villa wurde 2010 bis 2011 komplett renoviert.

Das Gebäude befindet sich auf einer Fläche von 900 m<sup>2</sup>, mit einer Nutzfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen.

Das gesamte Anwesen ist mit einem Zaun aus massivem, handgefertigtem Schmiedeeisen umgeben.

Erbaut im alten, traditionellen Stil, mit hohen Decken und großen, geräumigen Zimmern. Die Böden sind aus Eiche in allen Schlaf- und Wohnzimmern, in Küchen, Fluren und Terrassen ist Marmorboden oder italienische Terrakotta-Fliesen.

Alle Badezimmer (insgesamt 7) sind mit Toilette und italienischen Fliesen mit viel Stil ausgestattet.

Die Villa besteht aus:

1. zentraler Wohntrakt - auf der Südseite mit freiem Blick zum Meer gelegen und besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss
  2. Nordteil der Villa - besteht aus P +1 +2, die sich in zwei völlig getrennten Wohnungen für Gäste und Bedienstete befinden
- SÜDSEITE DER VILLA:** Der zentrale Teil der Wohnvilla erstreckt sich von Süden und Osten und besteht aus Erdgeschoss und erster Etage (P +1)

**ERDGESCHOSS:** - Der zentrale Eingang,

- Große Terrasse mit Blick auf den Garten und den Pool
- Wohnzimmer und Esszimmer,

## **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**

- Zentrale Küche,
  - Badezimmer mit Dusche,
  - Saal,
  - Schlafzimmer,
  - Badezimmer mit Dusche,
  - Sommerküche mit Waschküche,
  - Großer östlicher Garten mit Steingrill und Marmortisch,
- Spa-Bereich mit Whirlpool, Fitnessraum und Badezimmer mit Dusche.

Große, geräumige Terrasse mit Blick auf den Garten, in dem sich ein Pool befindet, umgeben von mediterraner Vegetation, alten Baumagnolien, Pinien und Palmen.

Der Pool ist frei geformt, die Fläche von 28 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Hydromassage-Wasserfall, Nachtbeleuchtung, Sommer- und Winterabdeckung und einem Roboter für die automatische Poolreinigung.

Das Erdgeschoss verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit Marmorkamin und Blick auf den Garten mit Meerblick und Garten, ein separates Esszimmer und eine separate zentrale Küche sowie ein kleines Badezimmer mit Dusche.

Das Wohnzimmer mündet in die Halle mit Eichentreppe, die zum ersten Stock in der Erweiterung zum Erdgeschoss führt, zwei Zimmer, wo sich ein Schlafzimmer befindet, ein kleines Badezimmer mit Dusche und eine Waschküche mit Sommerküche.

Die Sommerküche steht in direktem Kontakt mit dem östlichen Hof, wo Erholung, Geselligkeit und Grillen stattfinden, wo sich ein Steingrill mit einem großen Marmortisch befindet.

Über den östlichen Innenhof betritt man einen separaten Spa-Bereich mit Fitnessraum, Swimmingpool und Whirlpool-Badewanne.

### **ERSTE STOCK:**

- Mezzanine-Ruhebereich,
- Links: zwei geräumige Schlafzimmer,
- Die Terrasse, die die gesamte Südseite der Villa einnimmt,
- Badezimmer mit Dusche, rechts: Suite - zwei miteinander verbundene Schlafzimmer, Badezimmer, Terrasse.

Vom Erdgeschoss Eichentreppe in den ersten Stock, wo sich eine große Halle befindet - Mezzanine zum Entspannen mit TV, von der linken Seite zwei geräumige Schlafzimmer und ein schönes großes Badezimmer mit Dusche getrennt.

Die Zimmer haben Zugang zu einer großen Terrasse, die sich entlang der Südseite der Villa erstreckt und einen weiten Blick auf die Bucht und die Innenstadt bietet.

Auf der rechten Seite des Flurs gelangt man in den Suitenbereich, der aus großen Schlafzimmern und einem kleineren Kinderzimmer, schönem Badezimmer mit Badewanne und Balkon mit Blick auf den östlichen Hof besteht.

### **2. VILLEN AUF DER NORDSEITE:**

**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**

Auf der Nordseite des Grundstücks befindet sich ein separater Eingang mit einem großen Eisentor für die Zufahrt zum Parkplatz für 3-4 Autos.

Der Eingang zur Wohnung auf der Nordseite, der vollständig vom zentralen Teil der Villa getrennt ist, garantiert absolute Privatsphäre für Gäste oder Bedienstete.

Die Wohnungsfläche erstreckt sich über zwei Etagen

Erste Stock:

Apartment Nr. 1 - Wohnzimmer, offene Küche, ein Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und große Terrasse.

Der zweite Stock:

Wohnung Nr. 2 - Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Terrasse.

Die Apartments sind komplett möbliert und ausgestattet.

Verkaufsbedingungen:

- Der Preis beinhaltet nicht alle Möbel, nur Möbel, die sich in Wohnungen befinden,

- Die Villa ist im Grundbuch eingetragen.

Die Apartments sind komplett möbliert und ausgestattet.

- Es hat alle Genehmigungen,