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







Kode :	08974
Ort :	Rijeka
Wohnfläche :	121 m2
Gartenfläche :	0.00 m2
Entfernung zum Meer :	200 m
Etage :	2
Etagenzahl :	2
Anzahl Schlafzimmer :	3
Anzahl Zimmer :	4
Anzahl Badezimmer :	2
Meerblick :	Je
Garage :	Je
Aufzug :	Je
Klimaanlage :	Je
Energieeffizienz :	Nicht bekannt
Baujahr :	2024

Preis :	850.000 €

BIVIO – 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnzimmer in einer exklusiven Neubauanlage
Immobiliendetails:
-Gesamte Wohnfläche: 121,40 m²
-Balkon und Loggia mit freiem Meerblick
-2 Parkplätze in der Garage mit vorbereiteter Infrastruktur für das Laden von Elektroautos
-Abstellraum: 4,75 m²

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Lage, die eine perfekte Balance zwischen natürlicher Umgebung und Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

Opatija und Rijeka – schnelle Erreichbarkeit von städtischen Angeboten, kulturellen Veranstaltungen und beruflichen Möglichkeiten.
Meer und Strände – ideal für Entspannung und Erholung.
Umgehungsstraße – erleichtert die Verkehrsanbindung an die gesamte Region.
Wichtige Annehmlichkeiten: Geschäfte, Restaurants, Strände und Promenaden sind leicht erreichbar, was die Lebensqualität zusätzlich erhöht oder Mietpotenzial bietet.
Diese Wohnung vereint Luxus, Funktionalität und Nähe zur Natur und ist somit eine hervorragende Wahl für verschiedenste Bedürfnisse.

Die Wohnung steht ab Juni 2025 zur Verfügung, was den

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

zukünftigen Eigentümern ausreichend Zeit für Finanzplanung, Innenraumgestaltung und Umzugsorganisation bietet. Der Kauf ist von der Grunderwerbsteuer befreit, da die Mehrwertsteuer bereits im Preis enthalten ist.

Moderne Wohnanlage auf vier Etagen – Eine Kombination aus Funktionalität und Luxus.

Dieses Wohnprojekt umfasst vier Wohnungen unterschiedlicher Größen, verteilt auf vier Etagen, mit zusätzlichen Einrichtungen im Kellergeschoss:

Kellergeschoss:
-Garagenstellplätze inklusive vorbereiteter Infrastruktur für Elektroauto-Ladestationen (Stromzufuhrkanäle).
-Private Abstellräume für jede Wohnung.

Zugang:

-Haupteingang auf der Erdgeschossebene mit Außentreppe.
-Das Gebäude verfügt über ein internes Kommunikationssystem mit OTIS-Aufzug und einem geschlossenen Treppenhaus.

Design und Funktionalität der Wohnungen:

Ausrichtung:

-Wohnräume sind nach Süden oder Westen ausgerichtet und bieten Zugang zu Balkonen oder Terrassen.
-Maximale Raumnutzung für Stauraum (Einbauschränke in Zimmern und Eingangsbereichen).
-Geräumige Schlafzimmer mit optimaler Raumaufteilung.

Heizungs- und Kühlsysteme:

-Heizung: Fußbodenheizung durch Wärmepumpen (Luft-Wasser), inklusive Warmwasserbereitung.
-Kühlung: Multi-Split-System mit Fan Coils in Wohnräumen und Schlafzimmern.
-Badezimmer: Wandmontierte elektrische Heizkörper für zusätzlichen Komfort.
-Außeneinheiten: Auf dem Dach platziert, um Lärmbelästigung zu minimieren und die Nutzbarkeit der Außenflächen zu maximieren.

Material- und Bauqualität:

-Struktur: Monolithische Stahlbetonkonstruktion (20–25 cm dick).
-Trennwände: Gipskarton oder Porenbeton, je nach Raumanforderung.
-Bodenbeläge:
Parkett in Wohn- und Schlafbereichen.

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

Keramische Fliesen in Bädern und auf Balkonen (italienische Qualität).
-Isolierung: ETICS-Fassadensystem mit 10 cm Wärmedämmung für maximale Energieeffizienz.
-Fensterrahmen: Aluminium mit elektrischen Rollläden oder Jalousien.
-Balkone: Moderne Glasgeländer im Spider-Design, die das zeitgemäße Erscheinungsbild der Fassade unterstreichen.

Ästhetik und Funktionalität in Harmonie
Die Fassade des Gebäudes zeichnet sich durch ein rhythmisches Design von Balkonen und Terrassen aus, das einen harmonischen Mix aus modernem Design und Funktionalität schafft.

Für weitere Informationen zu den Wohneinheiten, der Lage und zusätzlichen Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.