

**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>Šifra :</b>                   | 13695               |
| <b>Lokacija :</b>                | Gračiče             |
| <b>Površina objekta :</b>        | 303 m <sup>2</sup>  |
| <b>Površina parcele :</b>        | 5121 m <sup>2</sup> |
| <b>Površina vrta :</b>           | 0.00 m <sup>2</sup> |
| <b>Broj spavaćih soba :</b>      | 7                   |
| <b>Broj soba :</b>               | 7                   |
| <b>Broj kupaonica :</b>          | 3                   |
| <b>Parking :</b>                 | Da                  |
| <b>Klima uređaj :</b>            | Da                  |
| <b>Energetska učinkovitost :</b> | Nije određeno       |
| <b>Godina izgradnje :</b>        | 2023                |

---

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>Cijena :</b> | <b>1.260.000 €</b> |
|-----------------|--------------------|

---

Ova jedinstvena nekretnina pruža potpunu privatnost i mir zahvaljujući svojoj lokaciji. Iako smještena u miru prirode, stancija je svega 2 minute vožnje od svih potrebnih sadržaja poput vrtića, škole i trgovine, dok je Istarski Y (ipsilon) autocesta udaljena samo 9 minuta.

Posjed se prostire na impresivnih 5.200 m<sup>2</sup>, cijeli je ograđen panel žičanom ogradom, što ga čini savršenim za vlasnike kućnih ljubimaca. Na okućnici se nalaze dva polikarbonatna platenika, vrt te nekoliko stabala maslina, smokava, šljiva i jabuka, omogućujući nesmetan uzgoj vlastite hrane. Izvor pitke vode nalazi se na udaljenosti od 200 metara od kuće.

Ispred kuće je popločeno parkiralište od 360 m<sup>2</sup>, dok su terase i nogostupi oko kuće također popločeni (cca 100 m<sup>2</sup>).

Kuća se sastoji od armirano-betonskog podruma od 99 m<sup>2</sup> neto površine, koji ima vlastiti ulaz i u naravi je stan s 3 spavaće sobe i kupatilom – potpuno namješten i odmah useljiv.

Prizemlje i kat imaju ukupnu neto površinu od 204 m<sup>2</sup>, a potrebno ih je samo opremiti namještajem i rasvjetom. U prizemlju se nalazi kuhinja, blagovaonica, dnevni boravak, 3 spavaće sobe, praona, ostava, terasa, kupatilo i WC, dok je na katu jedna spavaća soba, kupatilo i radna soba.

Sve sobe u prizemlju i na katu su klimatizirane (7 unutarnjih i 3 vanjske Mitsubishi inverter jedinice), dok podrum ima jednu klima jedinicu. U prizemlju i na katu izvedena je kompletna instalacija za solarno grijanje. Stolarija je PVC s troslojnim staklom, a kuća je opremljena trofaznom strujom te je u tijeku postavljanje vanjske rasvjete.

**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**

Kuća ima fasadu debljine 10 cm (demit sustav) te izolaciju krova debljine 14 cm. Nekretnina je u završnoj fazi uređenja; postavljaju se microcement podovi u kupatilima, WC-ima i stepeništu. Završetak svih radova predviđen je do kraja listopada 2024. godine.

Ova nekretnina idealna je kao dom za veću obitelj, a s dodatkom bazena može postati ekskluzivna vila za odmor, pogodna za veći broj ljudi.

Za dodatne informacije i razgled, kontaktirajte: