

## 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>Codice :</b>	08539
<b>Località :</b>	Gračičće
<b>Superficie di immobile :</b>	303 m <sup>2</sup>
<b>Superficie di particela :</b>	5121 m <sup>2</sup>
<b>Superficie di giardino :</b>	0.00 m <sup>2</sup>
<b>Numero di camere da letto :</b>	7
<b>Numero di camere :</b>	7
<b>Numero di bagni :</b>	3
<b>Parcheggio :</b>	Si
<b>Aria condizionata :</b>	Si
<b>Efficienza energetica :</b>	Non specificato
<b>Anno di costruzione :</b>	2023

**Prezzo :** 1.260.000 €

Questa proprietà unica offre completa privacy e tranquillità grazie alla sua posizione. Sebbene situata nella pace della natura, la tenuta dista solo 2 minuti in auto da tutti i servizi essenziali, come asili, scuole e negozi, mentre l'autostrada Istriana Y si trova a soli 9 minuti di distanza.

La proprietà si estende su un impressionante terreno di 5.200 m<sup>2</sup>, interamente recintato con una rete a pannelli, rendendola perfetta per i proprietari di animali domestici. Il giardino comprende due serre in policarbonato, un orto e diversi alberi di ulivo, fico, prugna e mela, permettendo la coltivazione di alimenti fatti in casa. Una fonte d'acqua si trova a 200 metri dalla casa.

Davanti alla casa c'è un parcheggio pavimentato di 360 m<sup>2</sup>, mentre le terrazze e i vialetti intorno alla casa sono anch'essi pavimentati (circa 100 m<sup>2</sup>).

La casa è composta da un seminterrato in cemento armato di 99 m<sup>2</sup> netti, con un proprio ingresso e adibito a appartamento con 3 camere da letto e un bagno - completamente arredato e pronto per essere abitato.

Il piano terra e il primo piano hanno una superficie netta totale di 204 m<sup>2</sup> e necessitano solo di essere arredati e dotati di illuminazione. Al piano terra ci sono una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno, 3 camere da letto, una lavanderia, un ripostiglio, una terrazza, un bagno e un WC. Al primo piano c'è una camera da letto, un bagno e uno studio.

Tutte le stanze del piano terra e del primo piano sono climatizzate (7 unità interne e 3 esterne Mitsubishi inverter), mentre il seminterrato ha un'unità di climatizzazione. Al piano terra e al primo piano è stato installato un impianto completo per

**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**

il riscaldamento solare. Le finestre sono in PVC con triplo vetro e la casa è dotata di elettricità trifase. Attualmente, si sta installando l'illuminazione esterna.

La casa ha una facciata di 10 cm di spessore (sistema demit) e un isolamento del tetto di 14 cm. La proprietà è nella fase finale di completamento; i pavimenti in microcemento vengono installati nei bagni, nei WC e nelle scale. Il completamento di tutti i lavori è previsto per la fine di ottobre 2024.

Questa proprietà è ideale come casa per una grande famiglia e, con l'aggiunta di una piscina, può facilmente diventare una villa esclusiva per vacanze, adatta a gruppi numerosi.

Per ulteriori informazioni e visite, contattare: