

## 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>Koda :</b>	08539
<b>Lokacija :</b>	Gračiče
<b>Velikost stavbe :</b>	303 m <sup>2</sup>
<b>Velikost parcele :</b>	5121 m <sup>2</sup>
<b>Velikost vrta :</b>	0.00 m <sup>2</sup>
<b>Število spalnic :</b>	7
<b>Število sob :</b>	7
<b>Število kopalnic :</b>	3
<b>Parkirni prostor :</b>	Da
<b>Klima :</b>	Da
<b>Energetska učinkovitost :</b>	Ni določeno
<b>Leto izdelave :</b>	2023

**Cena :** 1.260.000 €

Ta edinstvena nepremičnina zagotavlja popolno zasebnost in mir, zahvaljujoč svoji lokaciji. Čeprav je postavljena v naravi, je stanica oddaljena le 2 minuti vožnje od vseh potrebnih storitev, kot so vrtec, šola in trgovina, medtem ko je Istarska Y (ipsilon) avtocesta oddaljena le 9 minut.

Posest se razteza na impresivnih 5.200 m<sup>2</sup>, celotna je ograjena s panelno žično ograjo, kar jo naredi popolno za lastnike hišnih ljubljencev. Na dvorišču sta dva polikarbonatna rastlinjaka, vrt ter nekaj oljk, fig, sliv in jabolk, kar omogoča nesmetano pridelavo lastne hrane. Vir pitne vode je oddaljen 200 metrov od hiše.

Pred hišo je tlakovana parkirna površina 360 m<sup>2</sup>, terase in pločniki okoli hiše so prav tako tlakovani (približno 100 m<sup>2</sup>).

Hiša je sestavljena iz armirano-betonskega kleti s 99 m<sup>2</sup> neto površine, ki ima lasten vhod in predstavlja stanovanje s 3 spalnicami in kopalnico - popolnoma opremljeno in takoj vseljivo.

Prizemlje in nadstropje imata skupno neto površino 204 m<sup>2</sup>, potrebna pa sta le oprema z pohištvom in razsvetljavo. V pritličju se nahajajo kuhinja, jedilnica, dnevna soba, 3 spalnice, pralnica, shramba, terasa, kopalnica in WC, medtem ko je v nadstropju ena spalnica, kopalnica in delovna soba.

Vse sobe v pritličju in nadstropju so klimatizirane (7 notranjih in 3 zunanje Mitsubishi inverter enote), medtem ko ima klet eno klimatsko enoto. V pritličju in nadstropju je izvedena popolna instalacija za solarno ogrevanje. Okna so PVC s trojnim steklom, hiša je opremljena s trifazno elektriko, trenutno poteka namestitev zunanje razsvetljave.

**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**

Hiša ima fasado debeline 10 cm (demit sistem) in izolacijo strehe debeline 14 cm. Nepremičnina je v končni fazi ureditve; postavljajo se mikrocementni tlaki v kopalnicah, WC-jih in stopnišču. Zaključek vseh delov je predviden do konca oktobra 2024.

Ta nepremičnina je idealna kot dom za večjo družino, z dodatkom bazena pa lahko postane ekskluzivna vila za oddih, primerna za večje število ljudi.

Za dodatne informacije in ogled, kontaktirajte: