

**Apartment Rajska Kuca – 76,8 m<sup>2</sup> | Ferienwohnung mit  
Meerblick & Poolzugang | Zweitwohnsitz Istrien, Nähe  
Labin/Rabac**



Weihnachtsgruß

**Objektnummer: 647**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Kroatien
<b>PLZ/Ort:</b>	52220 Stanišovi
<b>Wohnfläche:</b>	76,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,80 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

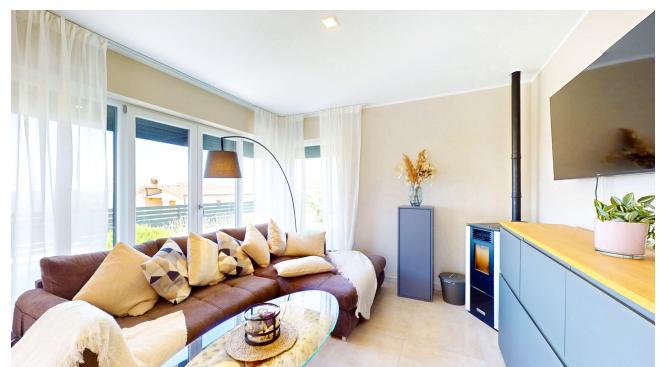


### Ing. Günther Haber

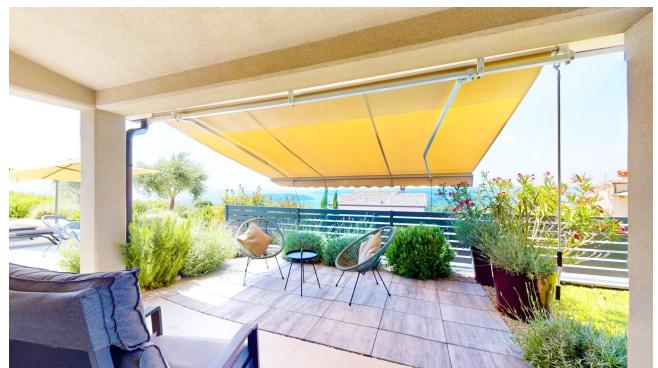
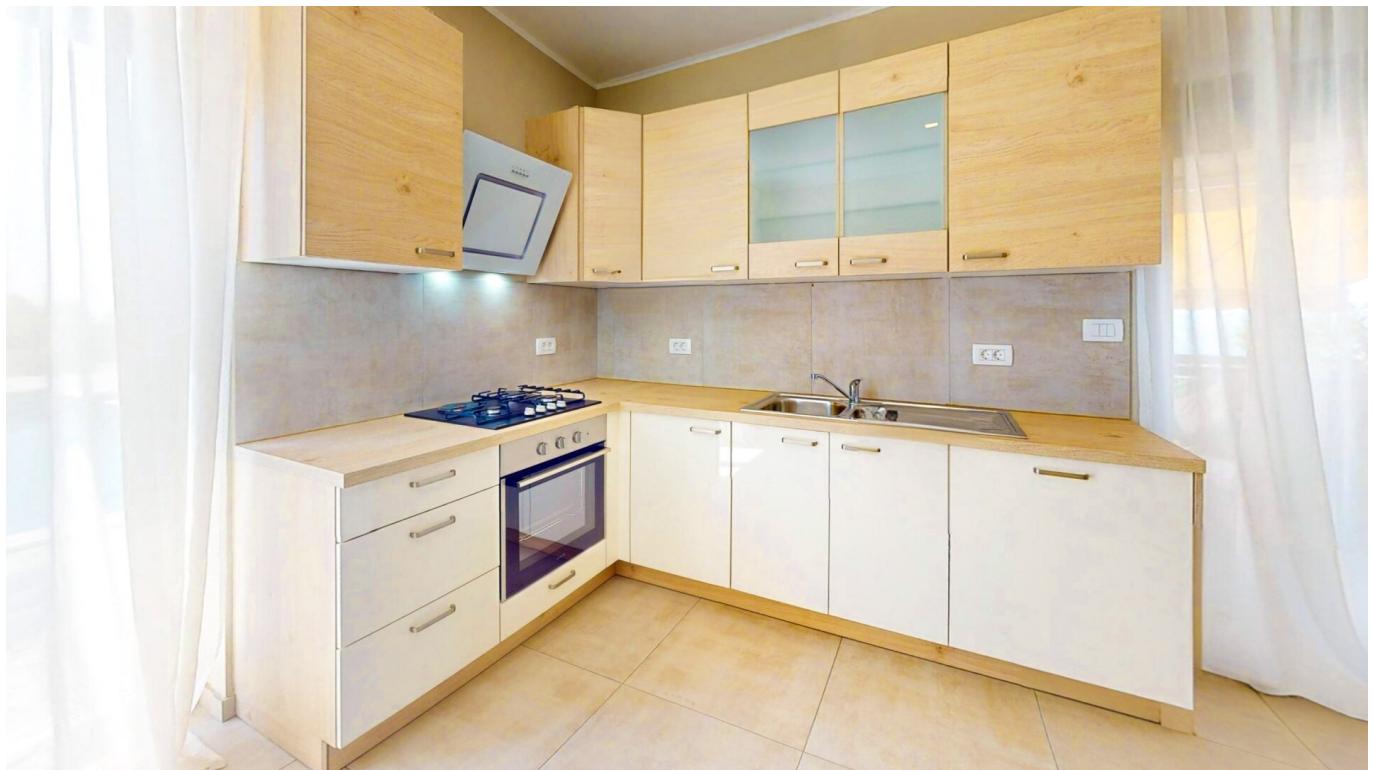
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

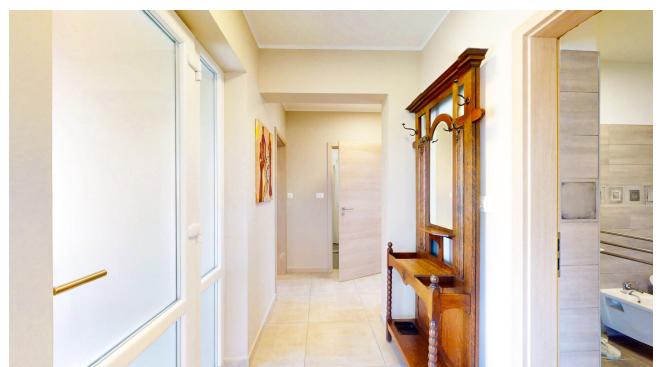
H +43 664 4539400

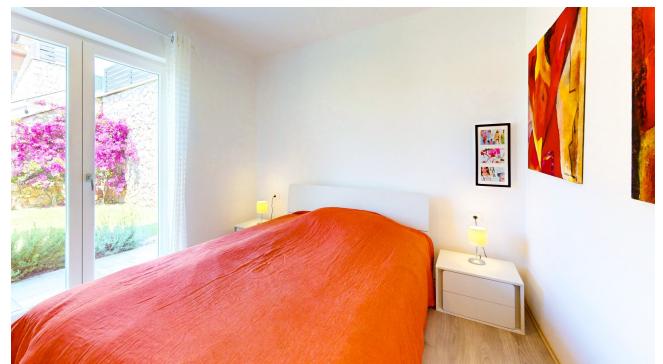
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





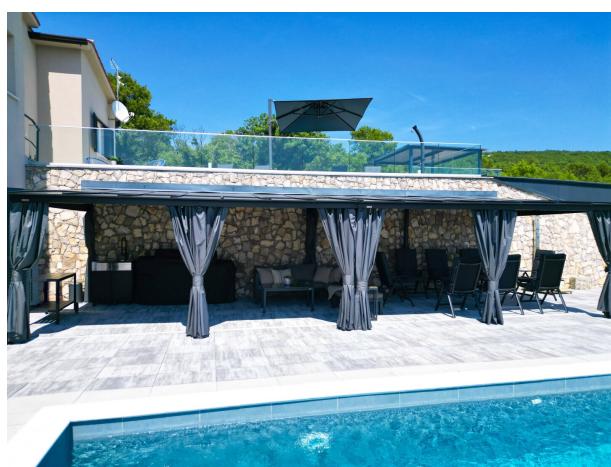




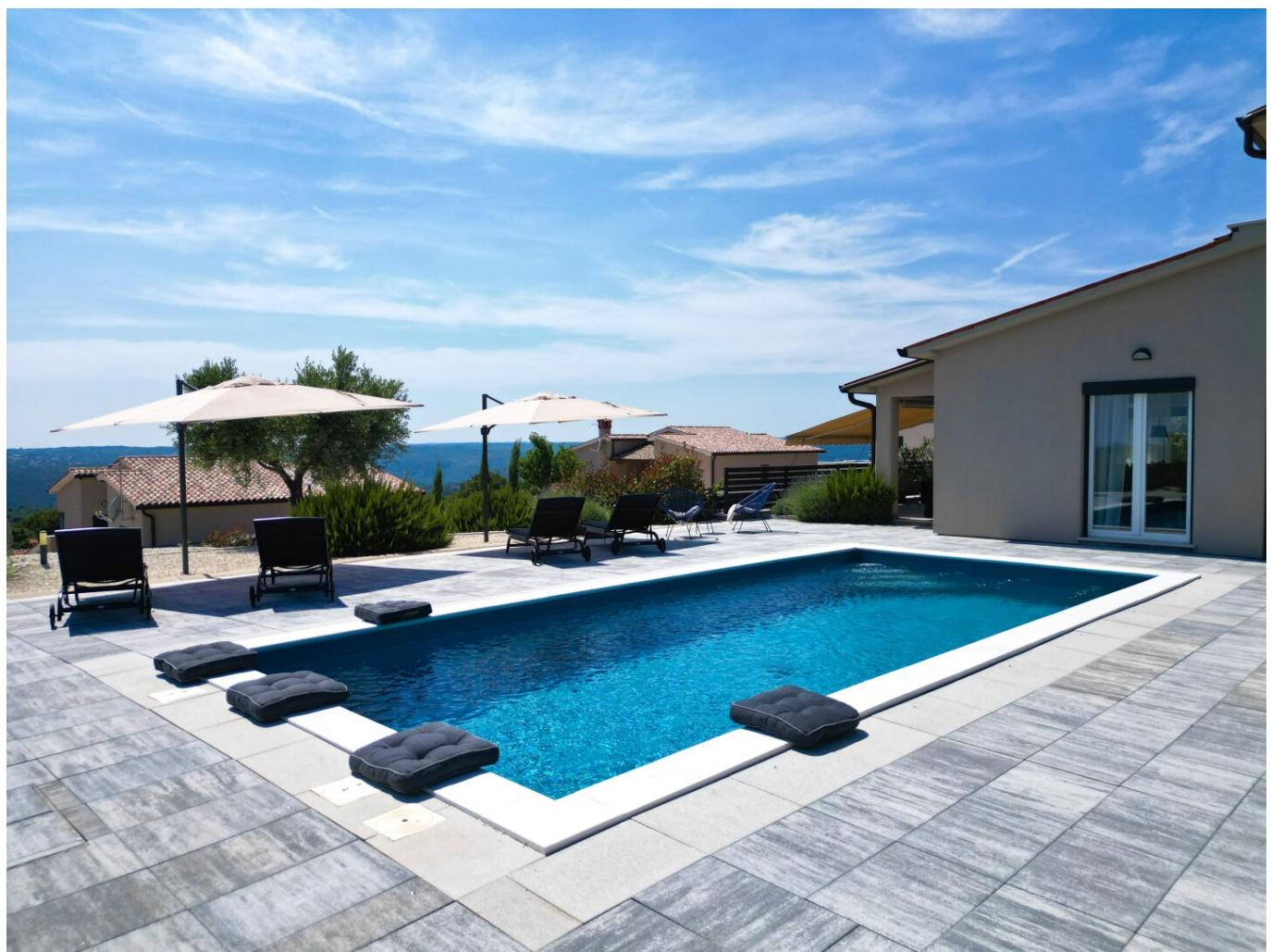


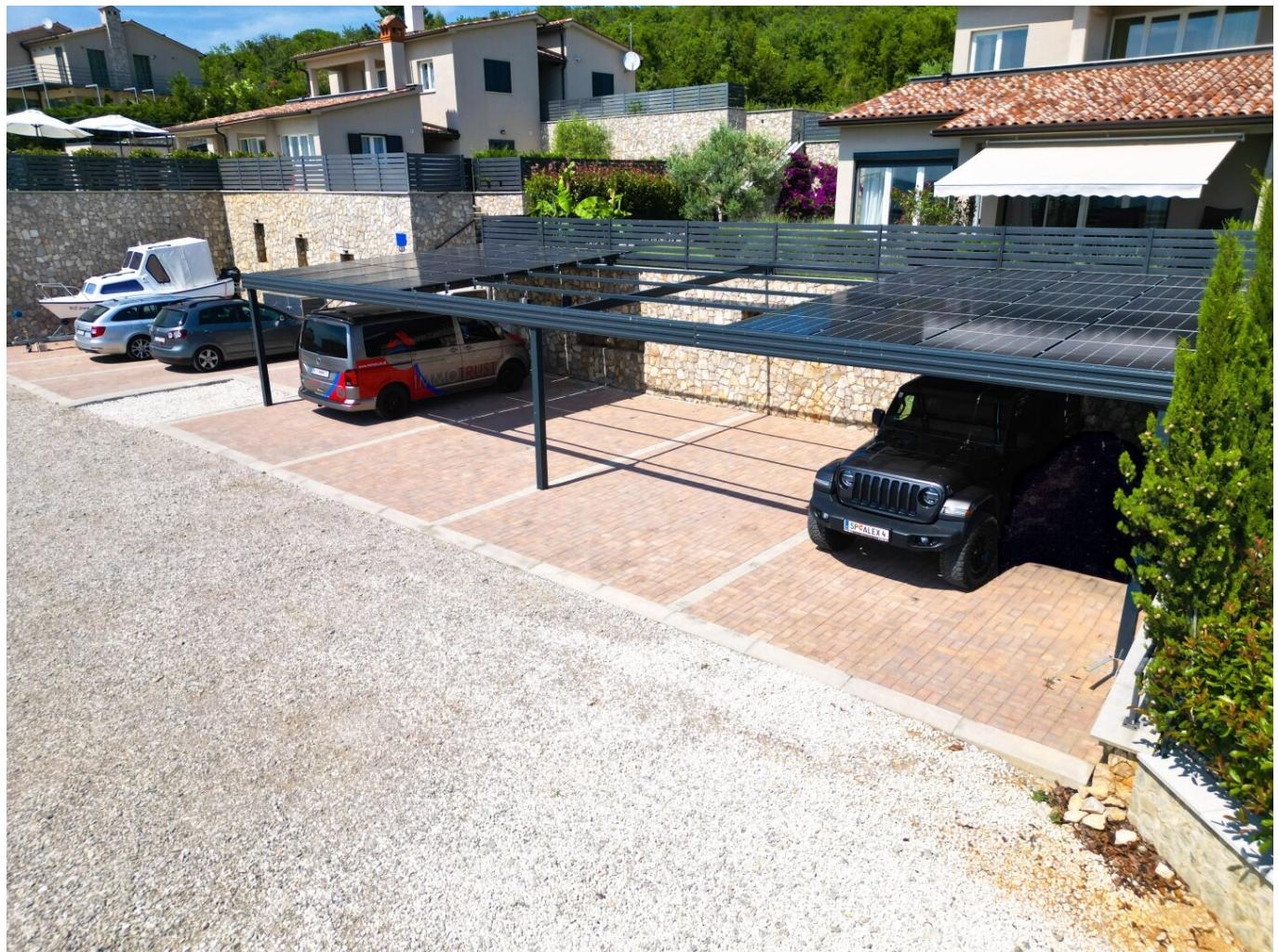


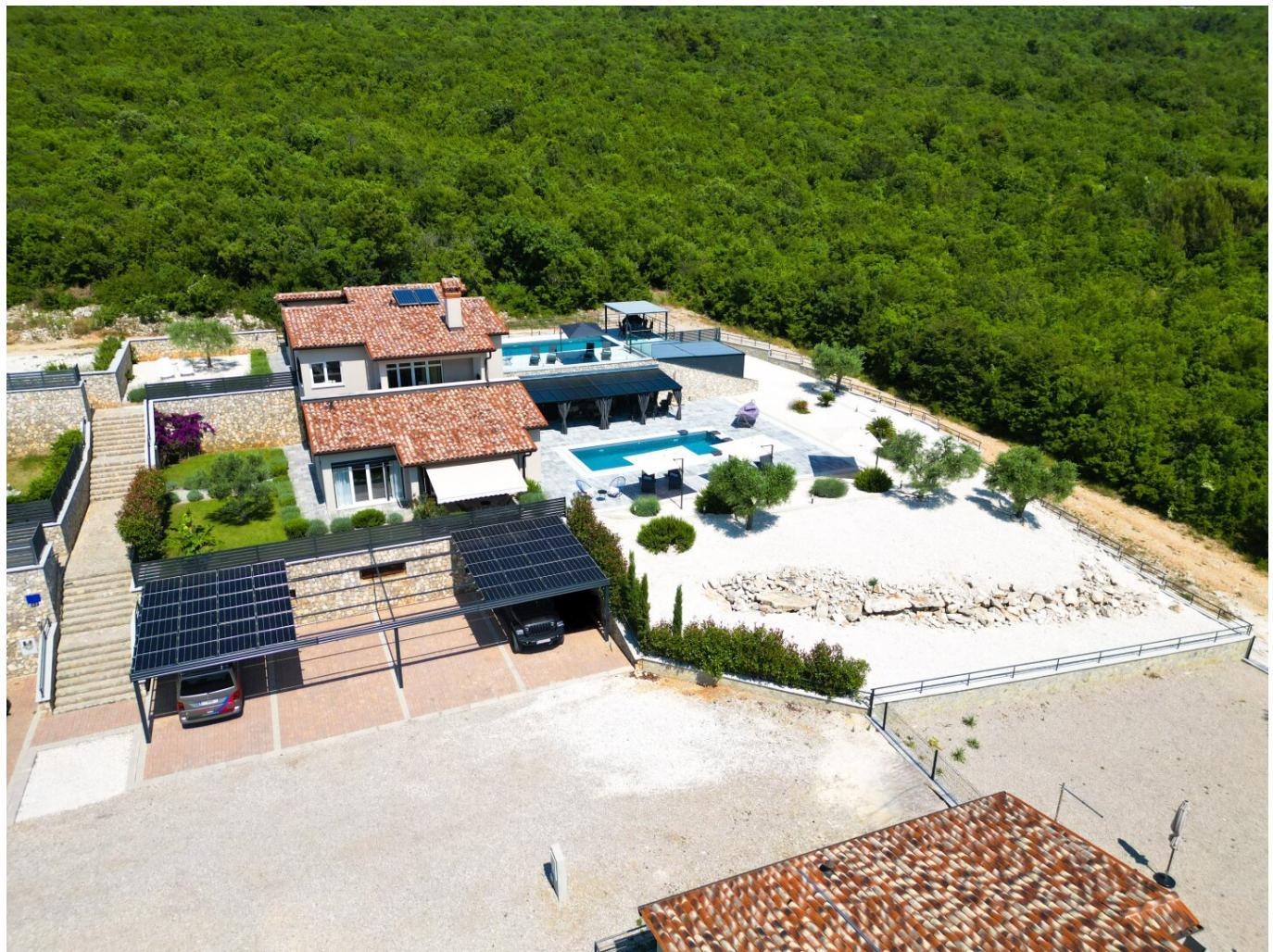


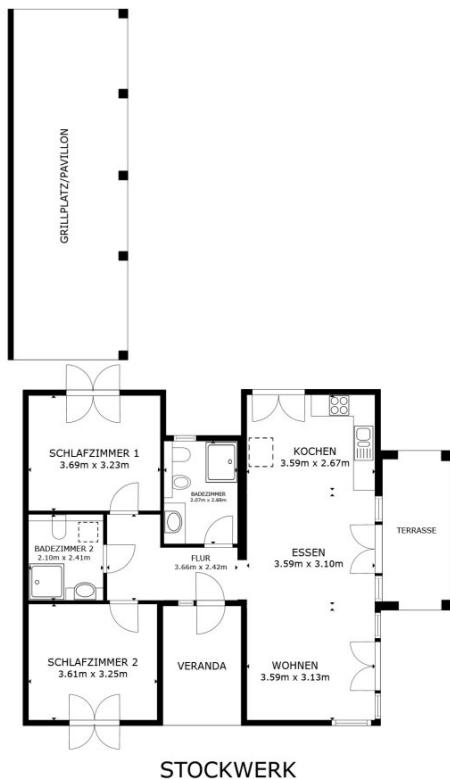












BRUTOINNENRAUM  
STOCKWERK 76.8 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENÉ FLÄCHE : GRILLPLATZ/PAVILLON 31.4 m<sup>2</sup> TERRASSE 8.6 m<sup>2</sup> VERANDA 7.4  
m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 76.8 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. DIMINIĆI

k.č.br.: 270/13

Stanje na dan: 01.07.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKEGO PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



# Objektbeschreibung

In der idyllischen Hügellandschaft der Region **Knapici**, eingebettet in die stille Schönheit Oststriens und mit spektakulärem Panoramablick über die **Kvarner Bucht** und die Lagune von Raša, liegt ein Juwel zeitgenössischer Architektur: die *Rajska Kuca*. Diese neu strukturierte **Luxusimmobilie in Istrien mit Meerblick** vereint mediterrane Leichtigkeit mit ökologischer Verantwortung und bietet nicht nur ästhetisches Wohnen, sondern auch ein außergewöhnlich attraktives **Renditeobjekt in Kroatien**.

## Geteilte Exklusivität – Zwei Apartments, eine Vision

Im Zuge einer durchdachten Neustrukturierung wurde das Anwesen in **zwei unabhängige Häusern** aufgeteilt – jedes mit eigenem Zugang, individueller Privatsphäre und exklusiver Ausstattung. Die hier angebotene Wohneinheit erstreckt sich über **76,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und liegt auf einem **ideal geteilten Grundstück von 821,5 m<sup>2</sup>**. Ein **Carport-Stellplatz** ist der Einheit zugeordnet.

Das Ensemble eignet sich ideal für Menschen mit Sinn für **nachhaltige Luxusimmobilien, stilvolle Zweitwohnsitze** oder **Investoren**, die eine **Ferienimmobilie mit Pool in Kroatien kaufen** möchten. Der Zugang zu beiden Apartments bleibt separat, wodurch sowohl **private Nutzung** als auch **exklusive Ferienvermietung** elegant kombinierbar sind.

## Architektur & Ausstattung – Reduktion auf das Wesentliche, Vollendung im Detail

Die *Rajska Kuca* steht für eine kompromisslose Formensprache, die sich durch **naturnahe Materialien**, raumhohe Verglasungen und ein durchdachtes Lichtkonzept definiert. Das architektonische Leitmotiv folgt klaren Linien – unaufdringlich, funktional und mit poetischer Klarheit.

### Ausstattungsmerkmale der Einheit:

- 2 helle Schlafzimmer mit raumhohen Fenstern & maßgefertigten Einbauschränken
- 2 elegante Bäder mit italienischem Feinsteinzeug und Designarmaturen
- Offene Wohnküche mit großzügigem Essbereich und hochwertigen Geräten
- Klimatisierung in allen Räumen, Kaminanschluss optional
- Smart-Home-Vorbereitung, High-Speed-Internet & WLAN

- **Energieautarke Versorgung:** 10 kW Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Solarthermie für Warmwasser, intelligentes Energie-Management-System

Diese **nachhaltige Villa in Kroatien** erfüllt höchste ökologische und ästhetische Ansprüche – und präsentiert sich als **immobilienwirtschaftlich zukunftssichere Investition**.

## **Exterieur – Mediterrane Klarheit trifft auf Funktionalität**

Der gemeinschaftlich gestaltete Außenbereich spiegelt den Charakter des Hauses wider: schlicht, wertig, funktional. Lavendelhecken, Olivenbäume und Trockenmauern aus Naturstein betten die Architektur harmonisch in die Landschaft ein. Jede Einheit verfügt über einen privaten Terrassenbereich mit Meerblick und optionalem Zugang zu Pool & Garten.

- **Großzügige Gartenfläche** – mediterran angelegt mit automatischer Bewässerung
- Hochwertige BBQ-Area mit voll ausgestatteter Außenküche (ca. 10 m)
- Zwei überdachte Carport-Stellplätze (je Einheit einer zugeordnet)
- Zufahrt über private Anliegerstraße, optionales Einfahrtstor
- Absolute Ruhe – keine direkten Nachbarn, unverbaubarer Blick

## **Lage – Ruhe. Weite. Authentizität.**

**Knapici**, ein authentisches Dorf der Gemeinde *Stanišovi*, gilt unter Kennern als **Geheimtipp für hochwertige Immobilien in Istrien** – weit entfernt von Massentourismus, aber ideal angebunden an kulturelle Zentren, Küstenorte und Naturerlebnisse.

- **Meerblick & Südausrichtung** – ganztägige Sonneneinstrahlung
- 5 Min. nach Labin (Altstadt, Kultur & Infrastruktur)
- 12 Min. zum **Strand & Yachthafen Rabac**
- 40 Min. zum **internationalen Flughafen Pula**
- Reitställe, Golfanlagen, Weingüter & Gourmetrestaurants in unmittelbarer Umgebung

## **Investitionspotenzial – Diskret. Nachhaltig. Wirkungsvoll.**

Ob als **Ferienhaus mit Vermietungspotenzial, stilvolle Kapitalanlage in Istrien** oder langfristiger Rückzugsort mit Substanz – *Rajska Kuca* bietet eine Vielzahl an Perspektiven. Die Immobilie wurde 2022 fertiggestellt und verfügt über eine etablierte Ferienvermietung durch eine professionelle Agentur mit nachweislich hoher Auslastung.

- **Sofortige Einnahmengenerierung durch bestehendes Modell**
- Keine Renovierungskosten, gepflegter Erstbezug
- Erweiterung & Umbauoptionen nach kommunaler Genehmigung
- Kauf über klassische Erwerbsstruktur oder durch **Übernahme einer kroatischen GmbH (d.o.o.)** – ideal für steueroptimierte Modelle

## **Ein Ort für Visionäre – Ihr Rückzugsort in Istrien**

*Rajska Kuca* ist kein gewöhnliches **Ferienhaus in Kroatien mit Meerblick** – sie ist Ausdruck eines kultivierten Lebensstils, einer werthaltigen Investitionsstrategie und einer tiefen Verbindung zu Natur, Licht und Weite.

? Gerne senden wir Ihnen ein vollständiges Exposé inkl. Grundrissplänen, Wirtschaftlichkeitsanalysen und Videorundgang. **Besichtigungen sind nach Absprache kurzfristig möglich.**

Der Vermittler ist als Doppelmaukler tätig.