

**Apartment Rajska Kuca – 76,8 m² | Ferienwohnung mit
Meerblick & Poolzugang | Zweitwohnsitz Istrien, Nähe
Labin/Rabac**



Weihnachtsgruß

Objektnummer: 647

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

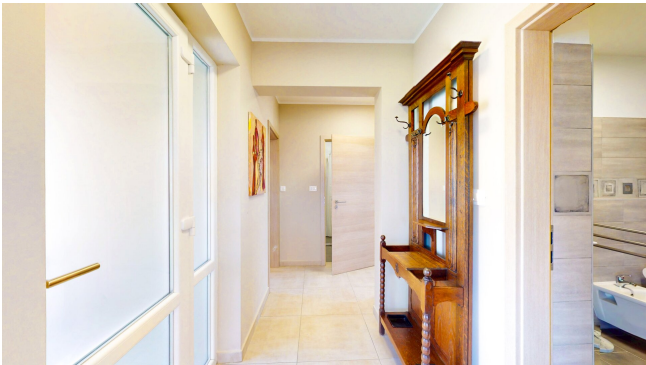
H +43 664 4539400

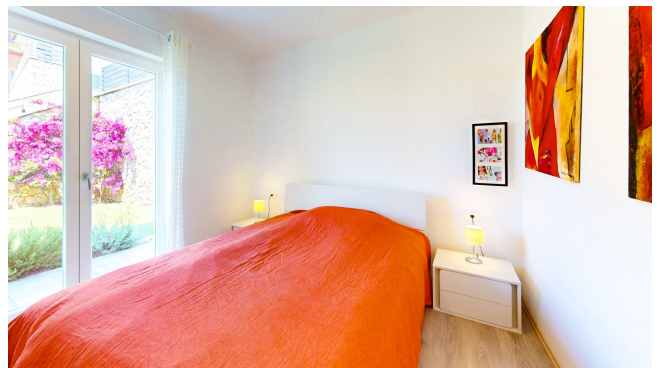
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

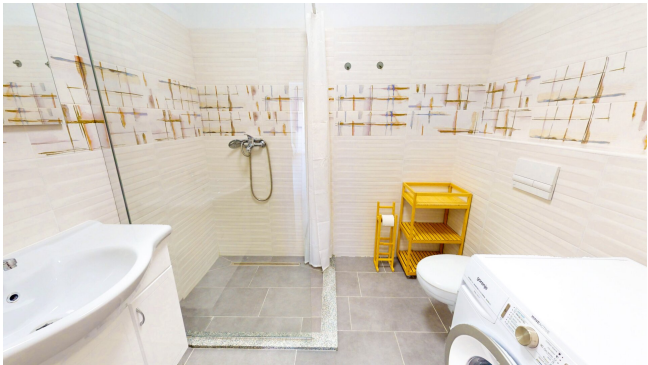














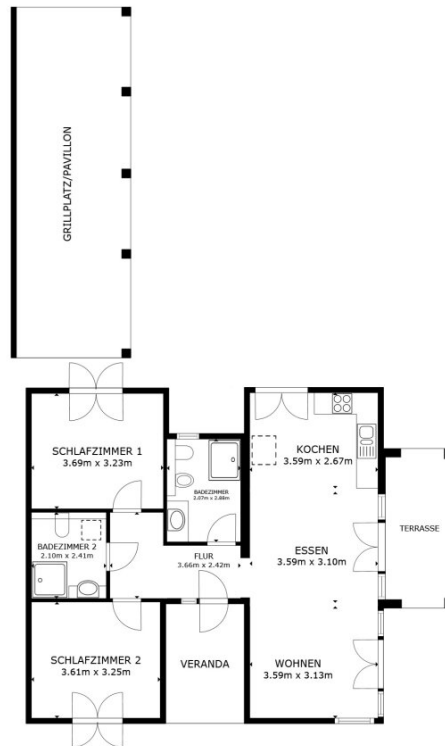












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 76.8 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : GRILLPLATZ/PAVILLON 31.4 m² TERRASSE 8.6 m² VERANDA 7.4 m²
INSGESAMT : 76.8 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR





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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. DIMINIĆI

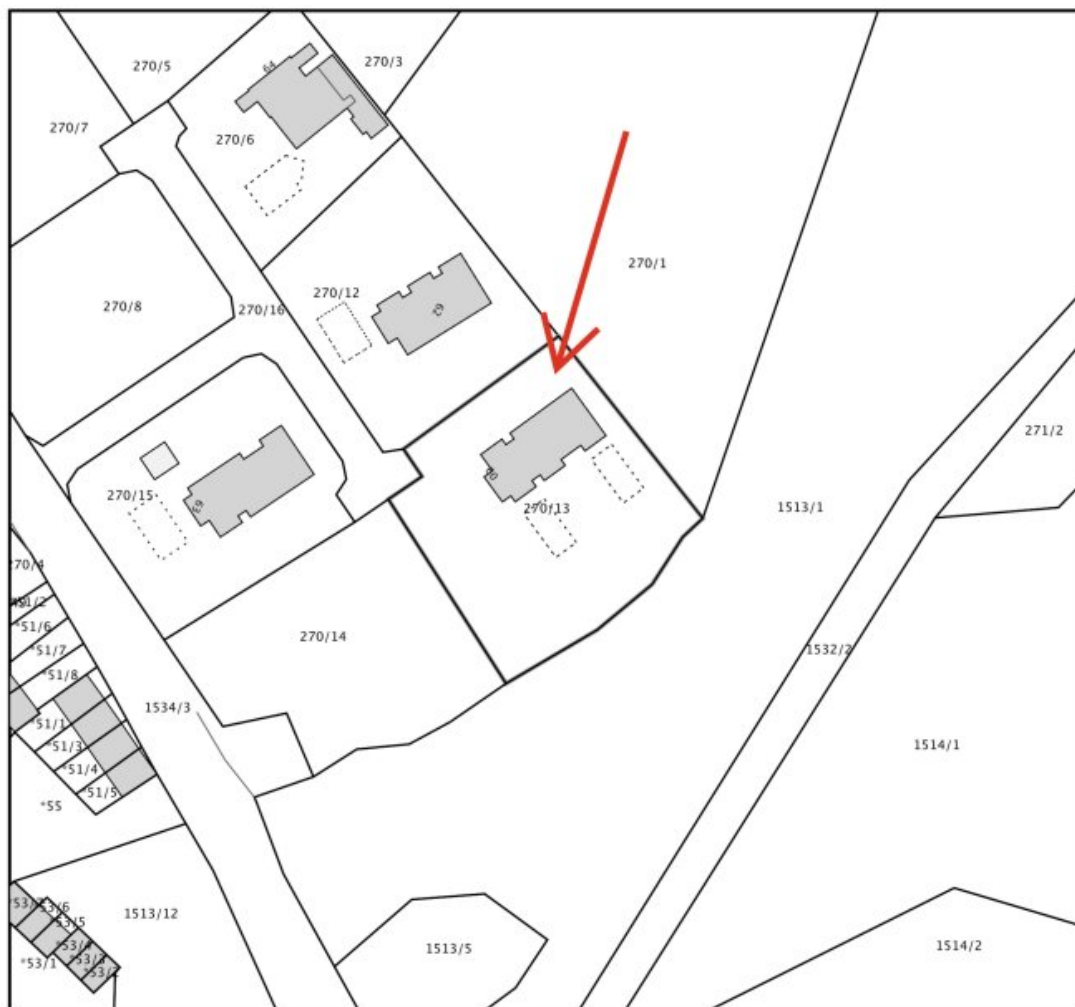
k.č.br.: 270/13

Stanje na dan: 01.07.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Objektbeschreibung

In der idyllischen Hügellandschaft der Region **Knapici**, eingebettet in die stille Schönheit Ost Istriens 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 m² Wohnfläche** und liegt auf einem **ideal geteilten Grundstück von 821,5 m²**. 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 zukunftsichere 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 Doppelmakler tätig.