

Einzigartige Luxus-Villa mit Meerblick in Istrien-Stanišovi



Weihnachtsgruss

Objektnummer: 634

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Kroatien
PLZ/Ort:	52220 Stanišovi
Wohnfläche:	201,90 m ²
Zimmer:	6,50
Kaufpreis:	1.562.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 25% USt.

Ihr Ansprechpartner

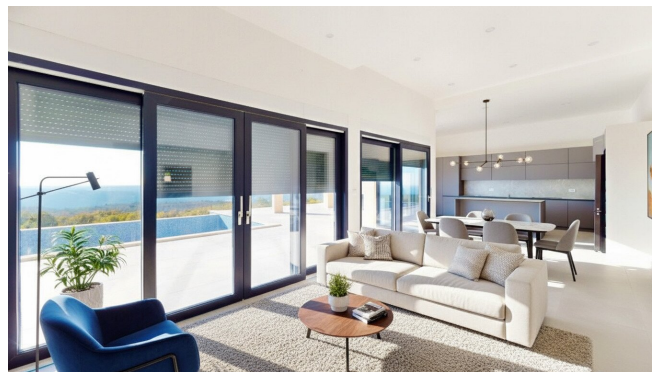


Ing. Günther Haber

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.



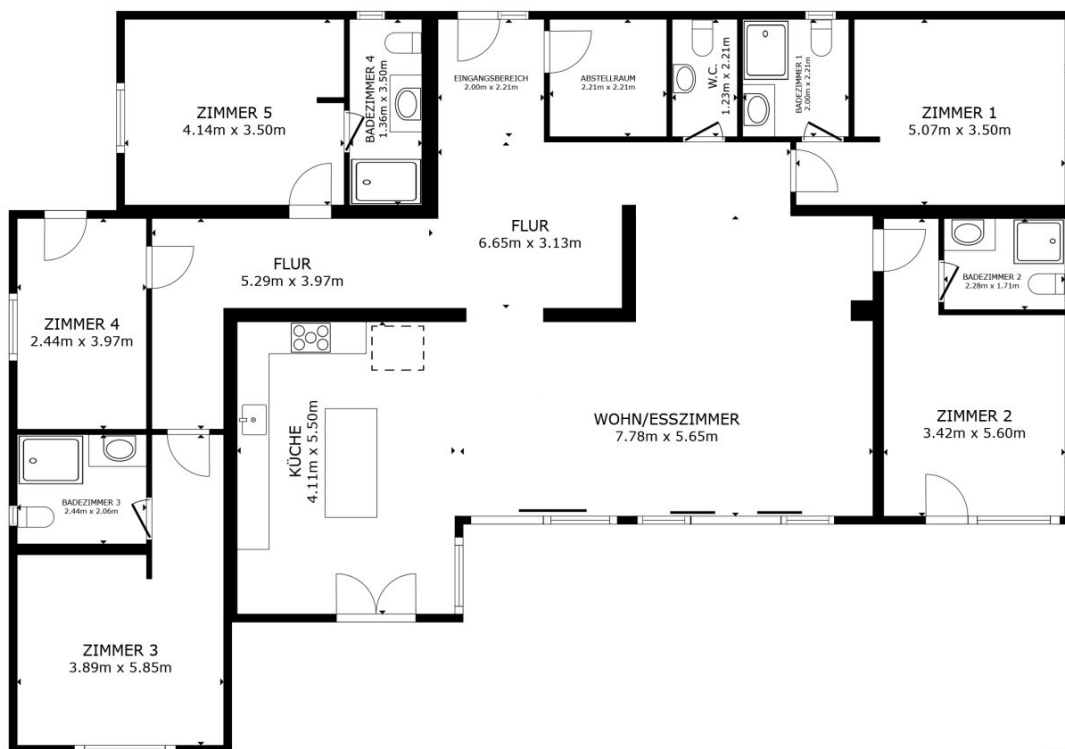












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 201,9 m²
INSGESAMT : 201,9 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Inmitten einer der **exklusivsten Villensiedlungen Istriens** erhebt sich diese **architektonisch klare** und **stilvolle Villa** in **Stanišovi** — nur **wenige Minuten** von **Labin** und der **glitzernden Adria** entfernt. Das **großzügige Grundstück** mit **1.225 m²** bietet **absolute Privatsphäre** in einer **privaten** Gemeinschaft mit lediglich **acht Villen**; die **Zufahrt** wird **durch** ein **elektrisches Eingangstor** mit **Fernbedienung** gesichert. Eine **ideale Kombination** aus **exklusiver Lage**, **mediterranem Ambiente** und **modernster Technik** macht dieses **Angebot** zur **perfekten Luxusimmobilie**, zur **attraktiven Investment-Immobilie** oder zum **repräsentativen Zweitwohnsitz** in **Kroatien**.

Im **Herzen** des **Hauses** eröffnet der **offene Wohn- und Essbereich** (ca. 37,23 m²) ein **lichtdurchflutetes, großzügiges Raumgefühl** und führt **direkt** auf die **weiträumige Terrasse**. Hier erwartet Sie **genug Platz** für eine **Grillstation** und der private **Swimmingpool** (8m x 4,5 m) — der **perfekte Ort** für **entspannte Sommertage**, **Familienfeiern** oder **ertragreiche Ferienvermietungen**. Die **angrenzende Küche** (ca. 22,6 m²) bietet **ausreichend Platz** für eine **hochwertige Einbauküche** und ist **optimal** in den **Wohnbereich** integriert.

Fünf komfortable Schlafzimmer (71,25 m²) und **vier elegante Badezimmer** (16,01 m²) **verteilen sich intelligent** über die **Wohnfläche** und **bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten**: als **großzügige Familienvilla**, **Mehrgenerationenhaus** oder als **zwei separate Wohneinheiten** — **ideal für private Nutzung** und **Vermietung**. Der **gesamte Innenbereich** ist mit **hochwertigen Fliesen** verlegt, was ein **modernes, pflegeleichtes** und **zeitloses Ambiente** schafft.

Technik & Ausstattung

- **Daikin Wärmepumpe** (energieeffizientes Heizen/Kühlen)
- **Daikin Klimaanlage** in jedem Zimmer — angenehme Raumtemperaturen auch im Hochsommer
- Durchgehende **Fliesenböden** in der gesamten Villa (pflegerleicht, hochwertig)
- Vorbereitung für abschließbare Privat-Siedlung mit **elektrischem Tor**
- Flexible Raumaufteilung (eine Einheit oder zwei separate Wohneinheiten)

Lagevorteile

Die Villa liegt erhöht in ruhiger Hügellage mit **unverbautem Meerblick** zur Kvarner Bucht. Die Umgebung besticht durch mediterrane Vegetation, Olivenhaine und Pinien — ein echtes Rückzugsrefugium fernab des Massentourismus. Die Künstlerstadt **Labin** mit venezianischem Charme, die Strände von **Rabac** sowie die historische Altstadt von **Pula** sind schnell erreichbar. Hochwertig asphaltierte Zufahrtswege und die private Villensiedlung garantieren Diskretion, Sicherheit und Lebensqualität.

Zielgruppen & Nutzungsmöglichkeiten

Diese Villa ist perfekt für:

- anspruchsvolle **Familien** (Mehrgenerationen geeignet)
- **Investoren** (hohe Nachfrage nach Ferienimmobilien / Ferienvermietung)
- Käufer auf der Suche nach einem **Zweitwohnsitz** oder einer **repräsentativen Luxusimmobilie**
- Käufer, die Wert auf **Privatsphäre, Sicherheit** und moderne **Energietechnik** legen

Zustand & Übergabe

Das Haus wird derzeit im **Rohbau** angeboten — für Käufer, die das Finish nach eigenen Vorstellungen realisieren wollen. Alternativ bieten wir eine **schlüsselfertige Fertigstellung** inklusive hochwertiger Möblierung an. Es werden zwei Preismodelle angeboten: **1) Rohbau-Preis** und **2) Preis bezugsfertig / vollmöbliert**. Details zu Ausstattungspaketen und Finish-Optionen erhalten Sie auf Anfrage. Es wäre auch möglich dieses Objekt für einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren zu mieten und danach zu kaufen. Preisinformationen für diese Variante erhalten sie ebenfalls auf Anfrage.

Ihre Vorteile im Überblick

- Exklusive **Villensiedlung** (nur 8 Einheiten) • private Zufahrt mit elektrischem Tor
- Großes Grundstück (1.225 m²) • privater **Pool (8 × 4,5 m)** • Raum für eine **Grillstation**
- Moderne **Daikin** Wärmepumpe und Klimaanlage in allen Räumen

- Flexible Nutzung: Einfamilienhaus oder zwei separate Einheiten
- ideal als **Ferienhaus**, **Familienvilla**, **Kapitalanlage** oder **Zweitwohnsitz**
- Nähe zu **Labin**, **Rabac**, **Pula** • mediterranes Klima • unverbaubarer Meerblick

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.