

**Wo der Luxus beginnt und das Meer zum Träumen einlädt  
- Ihre Villa auf der Insel Rab-Baujahr 2024**



**Objektnummer: 2056/52**

**Eine Immobilie von WD Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Kroatien
<b>PLZ/Ort:</b>	51280 Rab
<b>Wohnfläche:</b>	85,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	152,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	670.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.399,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

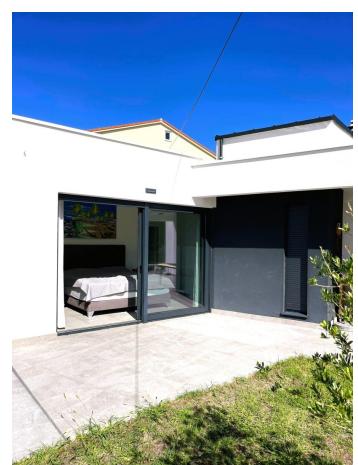
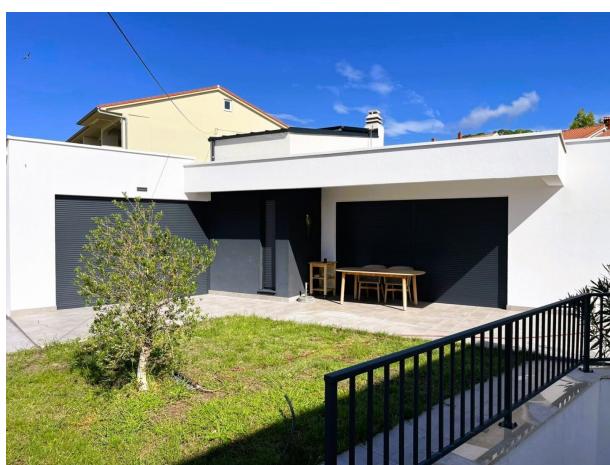
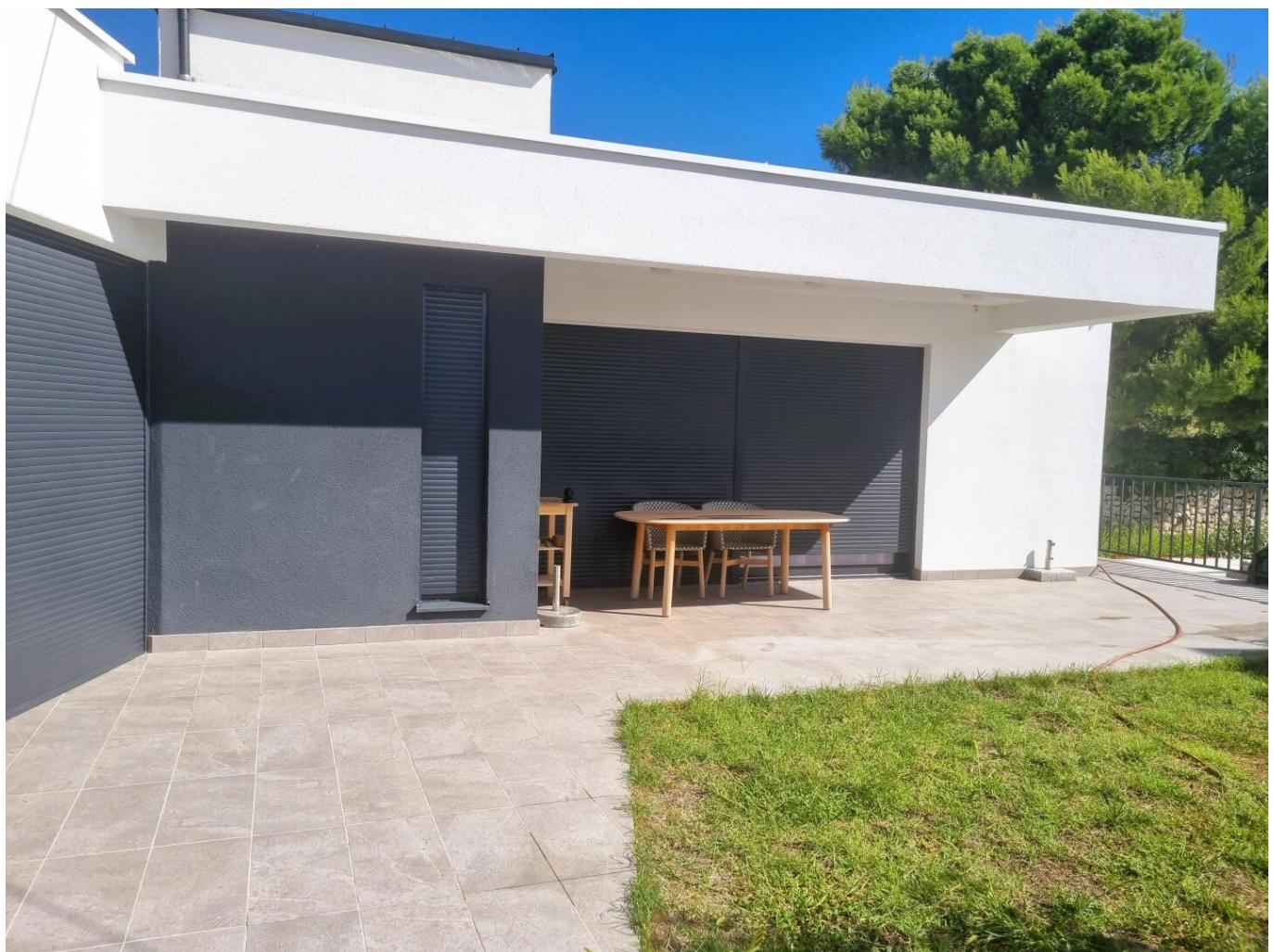
## Ihr Ansprechpartner

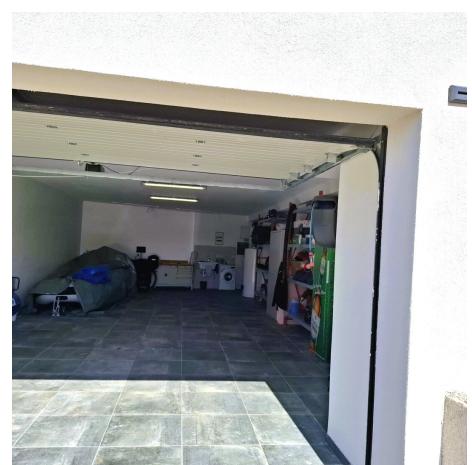
### Walpurga Dreher

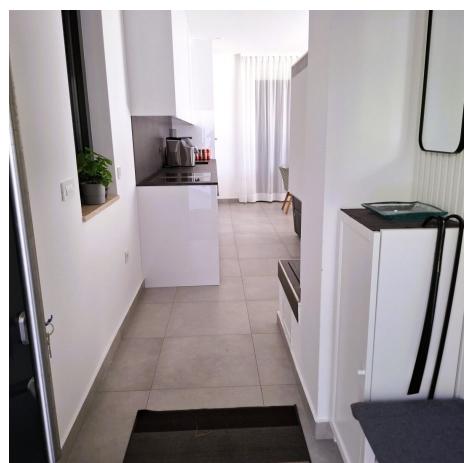
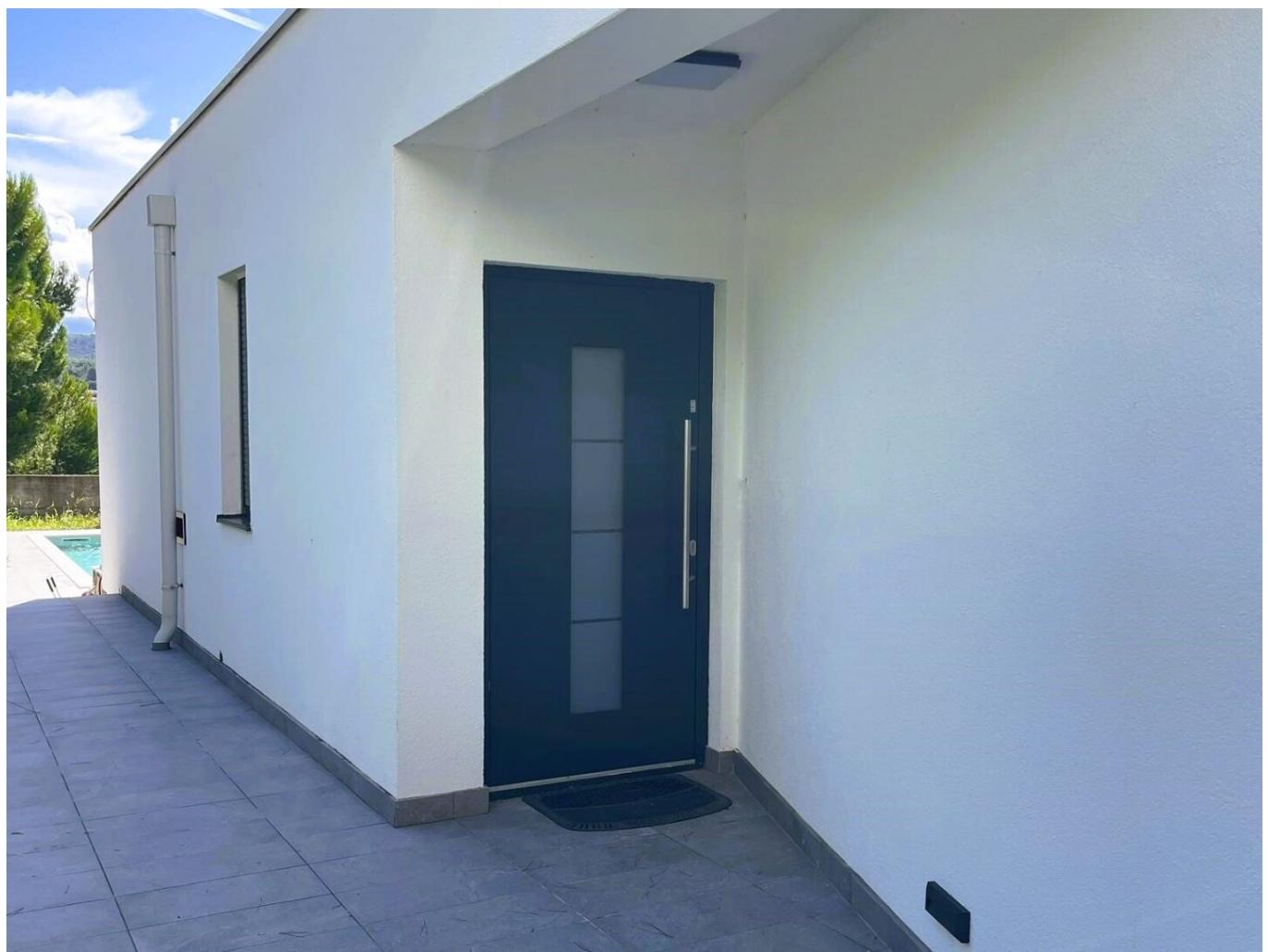
WD Immobilien GmbH  
Bundesstraße 14 / St. Michael in der Obersteiermark  
8770 Stadlhof

T +43 650 621 65 42

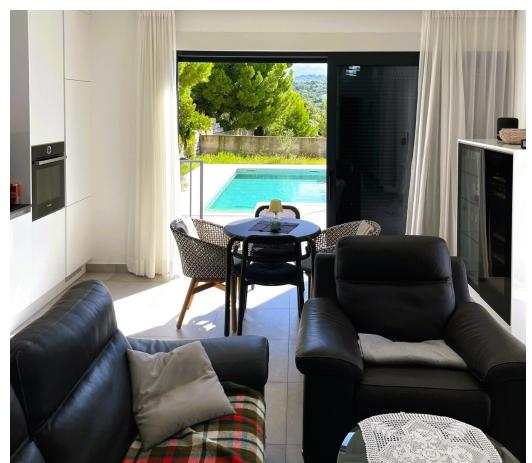
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





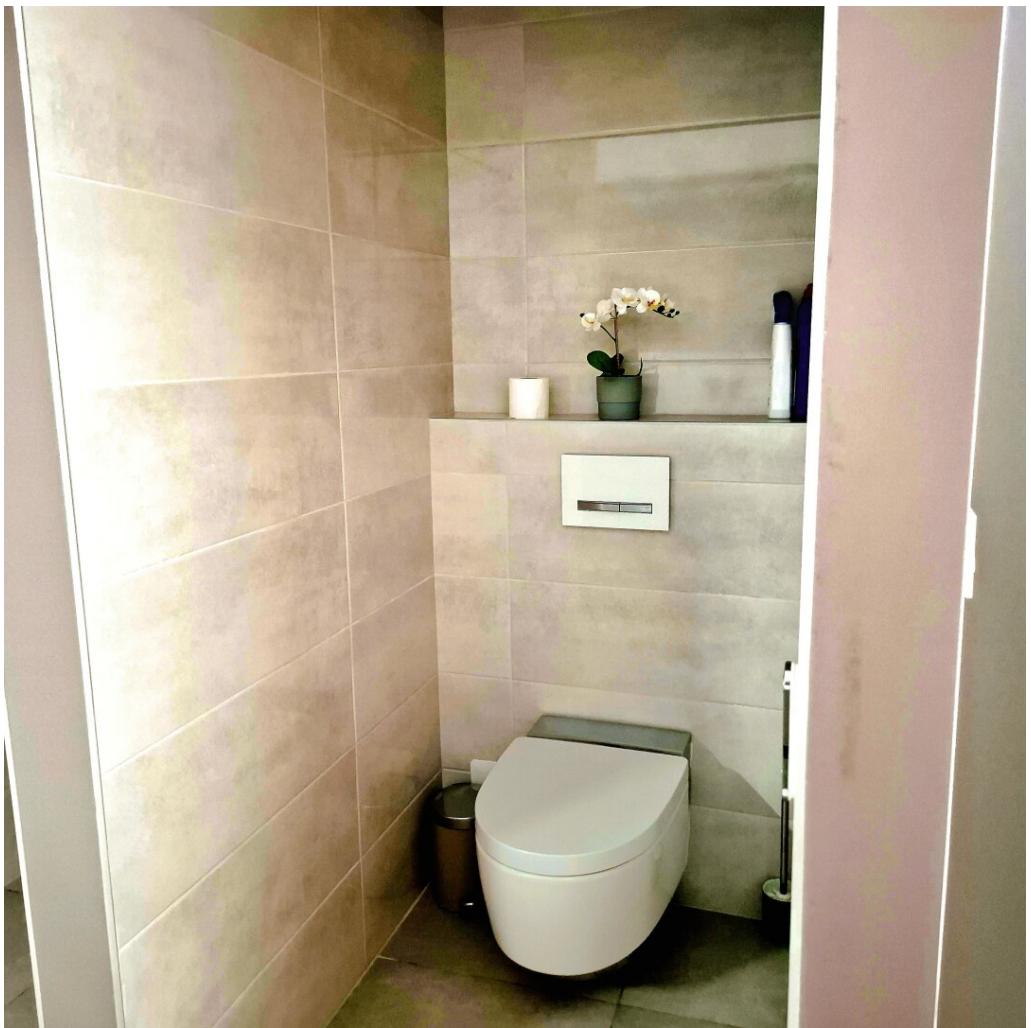




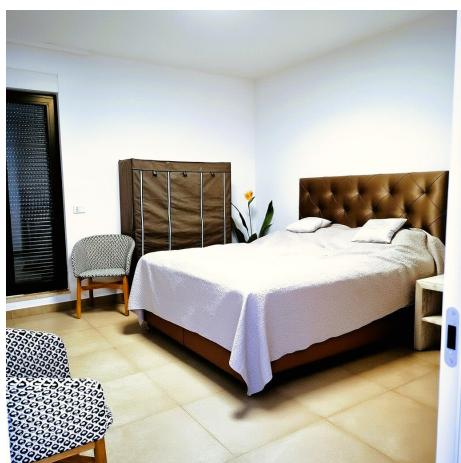




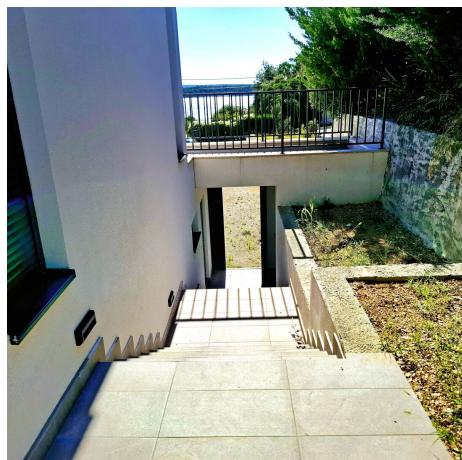


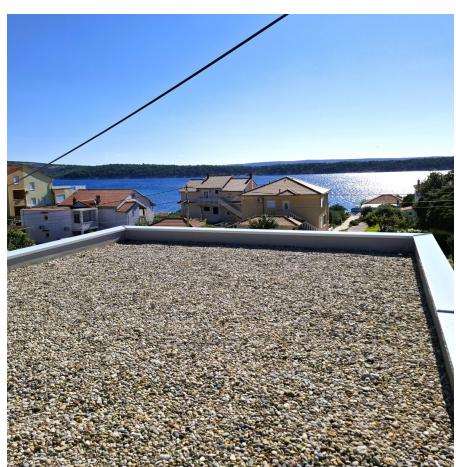














## **Objektbeschreibung**

Nur 70 Meter vom kristallklaren Meer entfernt, erwartet Sie diese stilvolle, im Jahr 2024 neu erbaute Luxusvilla in Barbat na Rabu. (Insel RAB)

Die Kombination aus hochwertiger Massivbauweise, modernem Design, durchdachter Raumaufteilung und einer herrlichen Lage mit traumhaftem Meerblick macht diese Immobilie zu einem echten Juwel an der Adriaküste.

Diese stilvolle, moderne Villa vereint exklusiven Wohnkomfort mit optimaler Privatsphäre und einem durchdachten Raumkonzept – ideal als Ferienresidenz oder komfortabler Zweitwohnsitz/Hauptwohnsitz

Auf einem 781 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, verfügt diese Villa über eine Gesamtnutzfläche von 152,30 m<sup>2</sup>, davon 85,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 66,80 m<sup>2</sup> Keller mit Garage, Abstell- und Technikraum.

Das lichtdurchflutete Erdgeschoss umfasst ein elegantes Entrée, ein geräumiges Wohnzimmer, eine moderne Küche mit Essbereich und Zugang zur 45 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Swimmingpool und herrlichem Meerblick.

Zwei stilvolle Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad, sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot ab.

**Bringen Sie Ihren Koffer mit und bleiben Sie hier!**

**Eckdaten:**

**Kaufpreis:** 670.000 €

**Grundstück:** 781 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2024

**Gesamtnutzfläche:** 152,30 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 85,5 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche (inkl. Garage, Abstellraum & Technikraum):** 66,80 m<sup>2</sup>

**2 Schlafzimmer**

**2 Badezimmer**

**1 Gäste-WC**

**1 Wohnzimmer**

**1 Küche**

**1 Stockwerk:** Erdgeschoss

**1 Terrasse:** 45,20 m<sup>2</sup> mit Meerblick

**1 Swimmingpool:** 35,50 m<sup>2</sup> mit möblierter Liegewiese

## Raumaufteilung

Beim Betreten der Villa empfängt Sie eine **elegante Eingangshalle**, die in den offen gestalteten Wohnbereich übergeht.

- **Wohnzimmer mit Kamin**
- **Modern ausgestatteten Küche**
- **Essbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse

- **2 Schlafzimmer**, jeweils mit eigenem **Badezimmer**
- **1 Gäste-WC**
- **Kellerbereich:** Garage, Abstellraum, Technikraum

## Ausstattung & Komfort

- Voll **möbliert** – sofort bezugsbereit
- **Klimaanlage in jedem Raum**
- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus
- **Kamin** für gemütliche Abende
- **Kunststofffenster** mit elektrischen Rollläden
- **Photovoltaik** für energieeffizienten Wohnkomfort
- **Hochwertige Keramikböden**
- **Zentrale Klima- und Belüftungsanlage**
- **Terrasse mit Grillplatz**

- **Gartenhaus** im gepflegten Gartenbereich
- **Garage & zusätzliche Stellplätze**

## **Besonderheiten**

- Moderne Architektur
- Hochwertige Bauqualität
- Traumhafter Meerblick
- Ruhige Lage – dennoch zentral
- **Neubau – Erstbezug**

## **Genehmigungen & Dokumentation**

- Baugenehmigung vorhanden

- Alle Anschlüsse (Strom, Wasser, Kanalisation) vorhanden
- Vollständig legalisierte Immobilie

**Betriebskosten inklusive:** Strom, Heizung, Wasser, Kanal, Müllabfuhr und Internet, sowie aller sonstigen Abgaben im Jahr zwischen Euro 2.500,- und Euro 3.000,- je nach Verbrauch auch darunter.

Bezugsfertig ab sofort.

## **Energieausweis/Heizung**

### **HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr): 72**

HWB Energieklasse: A+

fGEE: 0,68

fGEE Energieklasse: A+

Heizung: Fußbodenheizung, Photovoltaik

### **Hinweis:**

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

**Wir weisen Sie darauf hin, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, der Anschrift,**

**Mailadresse**

**und der Telefonnummer bearbeiten können.**

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungsstermin.**

**Ihre Ansprechperson:**

Walpurga Dreher

Tel. +43 650 621 65 42

Mail: office@wd-immo.at

**Lage**

Diese Villa liegt in einer ruhigen und exklusiven Gegend von **Barbat na Rabu**, nur **70 m vom Meer entfernt**. Die Umgebung ist geprägt von mediterranem Flair,

glasklarem Wasser und traumhaften Sonnenuntergängen. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe –

ideal für Urlaub oder ganzjähriges Wohnen.

**Die Schönheiten der Insel Rab**

**Traumhafte Strände**

Rab ist bekannt als die „Insel der Strände“. Hier gibt es für jeden Geschmack etwas:

- **Paradise Beach (Rajska Plaža) in Lopar** – flach abfallend, familienfreundlich, mit feinem Sand

- **Suha Punta** – idyllisch im Wald gelegen, mit kleinen Buchten, ideal zum Entspannen
- **Sahara & Ciganka** – naturnelassene FKK-Strände in der Nähe von Lopar
- **Kamenjak-Halbinsel** – rauere, felsige Küste für Ruhesuchende und Schnorchler

## Natur & Landschaft

- **Wälder & Nationalparks:** Große Teile der Insel sind von Pinien- und Steineichenwäldern bedeckt, ideal zum Wandern oder Radfahren.
- **Geopark Rab:** Eine einzigartige geologische Landschaft, die Rab offiziell als Geopark-Kandidat macht.
- **Wanderwege & Aussichtspunkte:** Z. B. auf dem **Kamenjak**, dem höchsten Punkt der Insel mit fantastischem Blick über die Adria.

## Kulturelles Erbe & Altstadt von Rab

- Die **Altstadt von Rab** ist eine mittelalterliche Schönheit mit vier markanten Kirchtürmen, charmanten Gassen und venezianischer Architektur.
- **Stadtmauer & Aussichtspunkte**
- **St. Christophorus-Kirche** und Glockenturm – beeindruckender Ausblick
- **Sommerfestivals & Konzerte** – Kulturveranstaltungen im historischen Ambiente

## Aktivitäten auf Rab

### Wassersport & Meer

- **Bootsausflüge** zu benachbarten Inseln (z. B. Goli Otok, die „kroatische Alcatraz“)
- **Kajakfahren** entlang der Küste
- **Tauchen & Schnorcheln** in kristallklarem Wasser
- **Jetski, SUP, Windsurfen** – für Actionliebhaber

### Aktivurlaub an Land

- **Radfahren & Mountainbiking** – viele markierte Wege, z. B. durch die Halbinsel Kalifront
- **Wandern** auf Panoramawegen mit Blick auf die Kvarner-Bucht
- **Klettern & Trekking** – rund um Lopar oder im felsigen Süden der Insel

### Kulinarik & Genuss

- Mediterrane Küche mit Fokus auf frischen Fisch, Olivenöl, Lamm und hausgemachtem Wein
- Lokale Spezialitäten: **Rab-Kuchen (Rapska torta)** – ein süßer, mandelreicher Kuchen mit jahrhundertealter Tradition

- Zahlreiche **Tavernen (Konobas)** und **Feinschmecker-Restaurants** in Rab-Stadt und Lopar

## Entspannung & Lebensqualität

- Rab hat ein **mildes mediterranes Klima** – ideal für ganzjährigen Aufenthalt
- **Wellnessangebote**, ruhige Buchten, Sonnenuntergänge über dem Meer
- **Gastfreundliche Einheimische** und eine sichere, entspannte Atmosphäre

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.