Neubauvilla in Premiumlage mit Meerblick

Objektnummer: 1607/198

Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Kroatien
PLZ/Ort:	52440 Pore?
Baujahr:	2025
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	248,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	1.687.500,00 €

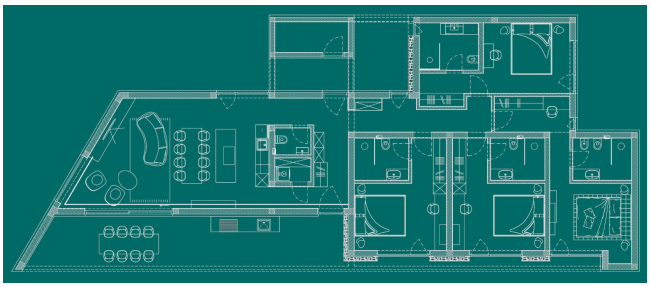
Ihr Ansprechpartner

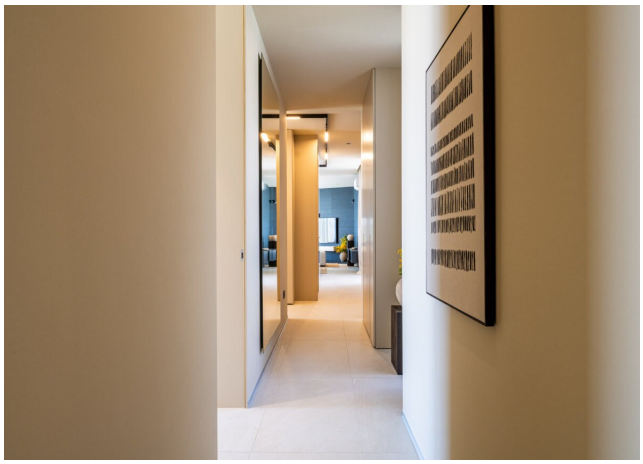
Matthias Bock

MODERNA.IMMO FPE Projektentwicklungs GmbH
Ramsauerstraße 25
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 00436765537746

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





Objektbeschreibung

Neubauvilla in Premiumlage mit Meerblick

Mehrwertsteuer nicht enthalten

Bezugsfertige Luxusvilla in erster Reihe einer neu errichteten Residenz in Porec, Kroatien. Die im Jahr 2025 fertiggestellte Immobilie überzeugt durch hochwertige Bauweise, exklusive Ausstattung sowie einen unverbaubaren Meerblick über den vorgelagerten Olivenhain. Das davorliegende Grundstück ist nicht bebaubar und garantiert dauerhafte Aussicht und Privatsphäre.

Die Villa wird vollständig möbliert und ausgestattet übergeben – ohne weiteren Aufwand sofort nutzbar.

Highlights der Immobilie

Premiumlage mit Meerblick

Die Villa K11 befindet sich in erhöhter Lage innerhalb einer neuen exklusiven Wohnanlage in Porec .Großflächige Fensterfronten eröffnen einen freien Blick auf das Meer und die umliegende mediterrane Landschaft.

Beheizter Pool

Der 38 m² große beheizte Pool ist vollständig fertiggestellt und sofort betriebsbereit. Die Beheizung ermöglicht eine verlängerte Badesaison weit über die Sommermonate hinaus.

Hochwertige Bauweise & Haustechnik

Die Immobilie wurde mit Fokus auf Qualität, Komfort und moderne Technik realisiert:

- Fußbodenheizung mit Uponor-System
- Wärmepumpe Vaillant aroTHERM plus
- Vollständige Loxone Smart-Home-Automation
- Glasfaser-Internet

- Sicherheitskameras und Alarmsystem
- Vorbereitung für Außensauna

Aluminiumfenster von WICONA

Bodentiefe WICONA-Aluminiumfenster und -türen über die gesamte Raumhöhe von 280 cm sorgen für maximale Lichtdurchflutung und offene Ausblicke.

Ein doppellagiges Vorhangsystem bietet sowohl Sichtschutz als auch vollständige Verdunkelung.

Premium-Außenausstattung

- Hochwertiger Einbaugrill
- Tischtennisplatte auf der Terrasse
- Husqvarna-Mähroboter
- Automatische Bewässerungsanlage
- Outdoor-Möbel von Varaschin

Alle Außenanlagen sind vollständig fertiggestellt und sofort nutzbar.

Ausstattung & Marken

Technik & Komfort

- Samsung WindFree-Klimageräte in allen Räumen

- Samsung 75’’ TV im Wohnzimmer
- Samsung 65’’ TVs in den Schlafzimmern
- Loxone E-Auto-Ladestation

Bad & Sanitär

- Hansgrohe / AXOR Armaturen
- Sanitärkeramik von Catalano

Innenausstattung

- Lestur-Innentüren mit verdeckten Aluminiumzargen
- Keramikfliesen von Lea Ceramiche
- STO-Fassadensystem
- Dorelan MILLENAIRE R2 Matratzen

Möblierung & Design

- Möbel von Alf Da Frè, Bonaldo, Doimo Salotti und Désirée
- Beleuchtungssysteme von Flos und AY Illuminate
- Haushaltsgeräte von Whirlpool

Steuerliche Information – Mehrwertsteuer / Privatverkauf

Mehrwertsteuer ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Kauf durch Firma (Unternehmen)

Wird die Immobilie von einer Firma verkauft und durch ein Unternehmen gekauft, kann in Kroatien unter bestimmten Voraussetzungen ein **Kauf ohne kroatische Mehrwertsteuer (Reverse-Charge-Verfahren)** möglich sein.

Typischerweise gilt dies:

- bei Kauf durch eine EU-Firma mit gültiger UID-/VAT-Nummer,
- sofern die Immobilie im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit genutzt wird,
- und der Verkäufer ebenfalls umsatzsteuerpflichtig ist.

Privatkauf / Nicht vorsteuerabzugsberechtigt

Beim Kauf durch Privatpersonen oder nicht vorsteuerabzugsberechtigte Käufer fällt in der Regel die gesetzliche kroatische Mehrwertsteuer von derzeit **25 %** auf den Nettokaufpreis an.

Eine verbindliche steuerliche Prüfung sollte im Einzelfall durch einen kroatischen Steuerberater erfolgen

Kaufpreis: 1.350.000,- Euro zugüglich Mwst. bei Privatkauf!

Maklergebühr 3% Plus Mwst.

Ihr Ansprechpartner:

Matthias Bock

+436765537746

www.moderna.immo

Wir betreuen Sie in allen Angelegenheiten rund um Ihre Immobilie im Full-Service und bieten Ihnen eine professionelle und umfassende Hausverwaltung aus einer Hand an.