

## **Luxuriöse Villa in Pore? mit Garten, Terrasse, Garage und Solarenergie – Ihr Traumhaus!**



**Objektnummer: 1607/33802513**

**Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Kroatien
<b>PLZ/Ort:</b>	52440 Pore?
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	258,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	1.812.500,00 €

## 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

## Exklusive Neubauvilla mit Meerblick in Kroatien

### Objektdaten

Objektart

Lage

Wohnfläche

Grundstücksfläche

Schlafzimmer

Badezimmer

Pool

Fertigstellung

Zustand

## Kaufpreis

## Hinweis

### **Exklusive Lage mit unverbaubarem Meerblick**

Die Villa befindet sich in erster Reihe einer neu errichteten Premium-Residenz in , Kroatien. Die erhöhte Position garantiert einen spektakulären, unverbaubaren Meerblick über den vorgelagerten Olivenhain. Das davorliegende Grundstück ist nicht bebaubar und sichert dauerhaft Privatsphäre sowie freie Sicht.

Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Bauqualität und mediterraner Umgebung macht diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Investition und einem exklusiven Rückzugsort an der Adriaküste.

### **Architektur & Wohnkonzept**

Die Villa überzeugt durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit großzügigen Glasflächen und einer Deckenhöhe von 280 cm.

Bodentiefe Aluminiumfenster und -türen von WICONA schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und bieten maximale Lichtdurchflutung sowie beeindruckende Ausblicke.

Ein doppelagiges Vorhangsystem mit halbtransparenten Vorhängen und vollständiger Verdunkelung sorgt für höchsten Wohnkomfort und Privatsphäre.

### **Pool & Außenbereich**

Die Außenanlage wurde vollständig fertiggestellt und auf ganzjährigen Komfort ausgelegt.

#### **Highlights des Außenbereichs:**

- 40 m<sup>2</sup> großer beheizter Pool
- Hochwertiger Einbaugrill

- Großzügige Sonnenterrassen
- Outdoor-Möbel von Varaschin
- Tischtennisplatte auf der Terrasse
- Automatische Bewässerungsanlage
- Husqvarna-Mähroboter
- Vorbereitung für Außensauna

Der beheizte Pool ermöglicht eine verlängerte Badesaison und bietet bereits ab dem ersten Tag höchsten Nutzungskomfort.

## **Premium-Ausstattung & Smart Home**

Die Villa wird vollständig möbliert und schlüsselfertig übergeben. Sämtliche Ausstattungsdetails wurden sorgfältig ausgewählt und entsprechen modernsten Premiumstandards.

## **Ausstattung & Technik**

- Samsung WindFree-Klimageräte in allen Räumen
- Uponor-Fußbodenheizung
- Wärmepumpe Vaillant aroTHERM plus
- Loxone Smart-Home-System
- Glasfaser-Internet

- Sicherheitskameras & Alarmsystem
- Loxone E-Auto-Ladestation

## **Materialien & Marken**

- Hansgrohe / AXOR Armaturen
- Sanitärkeramik von Catalano
- Keramikfliesen von Lea Ceramiche
- STO-Fassadensystem
- Lestur-Innentüren mit verdeckten Aluminiumzargen

## **Möblierung & Komfort**

- Möbel von Alf Da Frè, Bonaldo, Doimo Salotti und Désirée
- Beleuchtung von Flos & AY Illuminate
- Dorelan MILLENAIRE R2 Matratzen
- Samsung 75" TV im Wohnzimmer
- Samsung 65" TVs in den Schlafzimmern

- Whirlpool-Haushaltsgeräte

## Zusammenfassung

Die Villa vereint moderne mediterrane Architektur, hochwertige Bauweise und exklusive Ausstattung in einer der attraktivsten Lagen Istriens. Die Immobilie ist vollständig fertiggestellt, hochwertig möbliert und sofort bezugsbereit.

Eine ideale Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer oder Investoren, die eine außergewöhnliche Luxusimmobilie mit Meerblick in Kroatien suchen.

Kaufpreis: 1.450.000,- Euro zugänglich Mwst. bei Privatkauf!

Maklergebühr 3% Plus Mwst.

Ihr Ansprechpartner:

Matthias Bock

+436765537746

**[www.moderna.immo](http://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.