

**Ferienhaus nur 200 Meter vom Meer – Nähe Medulin  
Charmantes Ferienhaus mit großem Potenzial , mit  
Bootsplatz**



**Objektnummer: 1607/33802748**

**Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>Art:</b>         | Haus - Ferienhaus |
| <b>Land:</b>        | Kroatien          |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 52203 Medulin     |
| <b>Alter:</b>       | Altbau            |
| <b>Wohnfläche:</b>  | 60,00 m²          |
| <b>Zimmer:</b>      | 4                 |
| <b>Bäder:</b>       | 1                 |
| <b>WC:</b>          | 1                 |
| <b>Terrassen:</b>   | 1                 |
| <b>Stellplätze:</b> | 2                 |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 150.000,00 €      |

## 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

### Kleines Juwel an der istrischen Küste – nur ca. 200 Meter vom Meer entfernt

Dieses charmante Ferienhaus befindet sich in ausgezeichneter, ruhiger Lage bei **Medulin**, nur wenige Gehminuten vom Meer entfernt. Mit einer Wohnfläche von ca. **60 m<sup>2</sup>**, einem **189 m<sup>2</sup> großen Grundstück**, einer schönen Terrasse und einem kleinen Garten bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen als privates Feriendomizil, zur touristischen Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage.

Medulin gehört zu den beliebtesten Ferienorten Istriens und zählt aufgrund seiner Strände, der touristischen Infrastruktur und der Nähe zu Pula zu den besonders gefragten Immobilienstandorten der Region.

### Eckdaten

- Kaufpreis: **150.000 €**
- Wohnfläche: ca. **60 m<sup>2</sup>**
- Grundstücksfläche: **189 m<sup>2</sup>**
- 3 Zimmer
- Terrasse
- Kleiner Garten
- 2 private Stellplätze
- Ruhige Lage
- Nur ca. **200 Meter vom Meer entfernt**

- Vollständig geklärte Eigentums- und Grundstücksverhältnisse

## **Bereits erfolgte Erneuerungen**

Ein großer Teil der Immobilie wurde bereits modernisiert:

- Badezimmer erneuert
- Fußböden neu gefliest
- Küchenbereich neu gefliest

Dadurch ist das Haus grundsätzlich sofort nutzbar und bietet eine sehr gute Basis für die private Nutzung oder eine zukünftige touristische Vermietung.

## **Unsere Empfehlung zur weiteren Modernisierung**

Um das volle Vermietungs- und Wertsteigerungspotenzial der Immobilie auszuschöpfen, empfehlen wir eine abschließende optische Aufwertung und teilweise Neugestaltung der Innenräume.

Sinnvoll wären insbesondere:

- Professionelle Malerarbeiten
- Kleinere Umbau- und Anpassungsarbeiten
- Moderne Trockenbaulösungen zur besseren Raumgestaltung
- Einheitliches Farb- und Einrichtungskonzept
- Hochwertige Beleuchtung

- Ergänzung der Ausstattung für Feriengäste
- Ansprechende Gestaltung von Terrasse und Garten
- Professionelle Immobilienfotografie
- Fassade
- Möbel

Mit diesen überschaubaren Maßnahmen kann aus dem Haus ein modernes und äußerst attraktives Feriendomizil entstehen, das sich auf den bekannten Buchungsplattformen hochwertig präsentieren lässt.

## **Potenzial für die touristische Vermietung**

Aufgrund der ausgezeichneten Lage, der Nähe zum Meer, des eigenen Gartens, der Terrasse und der zwei privaten Stellplätze bietet die Immobilie sehr gute Voraussetzungen für eine touristische Vermietung.

Nach vollständiger Modernisierung und hochwertiger Ausstattung empfehlen wir – abhängig von Saison, Auslastung, Gästezahl und Vermietungsgenehmigung – folgende Orientierungspreise:

- Vor- und Nachsaison: ca. **70 bis 90 € pro Nacht**
- Mittelsaison: ca. **90 bis 120 € pro Nacht**
- Hauptsaison: ca. **130 bis 160 € pro Nacht**

Aktuelle Ferienunterkünfte in Medulin werden – je nach Lage und Ausstattung – bereits ab etwa 50 bis 100 € pro Nacht angeboten. Für ein modernisiertes, eigenständiges Ferienhaus

mit Garten, Terrasse, zwei Stellplätzen und nur ca. 200 Metern Entfernung zum Meer ist daher eine höhere Positionierung realistisch. Dies ist eine unverbindliche Einschätzung und keine Ertragsgarantie. [Aktuelle Vergleichsangebote in Medulin](#)

Für einen Kaufpreis von **150.000 €** bietet dieses Haus eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie in unmittelbarer Meeresnähe zu erwerben. Die bereits durchgeführten Erneuerungen und das zusätzliche Entwicklungspotenzial machen das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant.

Mit einigen gezielten Verschönerungs- und Umbauarbeiten lässt sich hier ein wunderschönes Ferienhaus mit attraktivem Vermietungs- und Wertsteigerungspotenzial schaffen.

## Kaufpreis und Nebenkosten

- **Kaufpreis: 150.000 €**
- Käuferprovision: **3 % zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer**

**„Wir verkaufen nicht nur Immobilien – wir vermitteln Lebensträume.“**

## Moderna.immo Kroatien

*Ihr Partner für exklusive Immobilien in Istrien.*

### Ihr Ansprechpartner:

Matthias Bock

Telefon: +43 676 5537746

E-Mail: [matthias.bock@moderna.immo](mailto:matthias.bock@moderna.immo)

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

Wir betreuen Sie im Full-Service bei allen Angelegenheiten rund um Ihre Immobilie. Von der Kaufabwicklung über Behördengänge bis zur professionellen Hausverwaltung erhalten Sie bei uns alle Leistungen zuverlässig aus einer Hand. Auch nach dem Kauf steht Ihnen unser deutsch- und englischsprachiges Team jederzeit persönlich zur Seite