

Allfinanz Vorsorge Immobilien
Wiener Str. 9, 2650 Payerbach
Mail: office@avi-ag.at Web: avi-immo.at
Tel: 0676-848 849 850 Fax: 02666-53 888



Ort :	Umag
Kode :	05772
Wohnfläche :	180 m2
Grundstücksfläche :	976 m2
Entfernung zum Zentrum :	4000 m
Entfernung zum Meer :	500 m
Meerblick :	Nein
Parkplatz :	Ja
Garage :	Nein
Keller :	Nein
Klimaanlage :	Nein
Aufzug :	Nein
Zentralheizung :	Nein
Etage :	Erdgeschoss
Anzahl der Etagen :	1
Anzahl der Schlafzimmer :	4
Anzahl der Badezimmer :	3
Baujahr :	2021
Anbaumöglichkeit :	Nein
Energieeffizienz :	A+

Preis :	6.712.500 Kn
Preis :	895.000 €

In ruhiger Lage in der Umgebung von Umag und Lovrečica steht dieses besondere, ebenerdige istrische Haus zum Verkauf. Es verbindet den traditionellen Charakter eines Steinhauses mit hochwertiger moderner Bauweise, einem großzügigen Grundstück und zahlreichen Annehmlichkeiten für einen komfortablen Aufenthalt und die touristische Vermietung.

Das Haus verfügt über 148 m² Nettonutzfläche

beziehungsweise 180 m² Bruttofläche und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 976 m². Die ebenerdige Bauweise bietet hohen Wohnkomfort, während die Verbindung zwischen Innenbereich, Garten, Swimmingpool und Sommerküche ein authentisches mediterranes Ambiente schafft.

Der Innenbereich umfasst 4 Schlafzimmer, 3 Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC und einen Heizungs-/Technikraum sowie einen großzügigen offenen Wohnbereich mit Wohnzimmer, Küche und Essbereich. Vier Schlafzimmer und mehrere Badezimmer bieten hohen Komfort auch für größere Familien und Gäste.

Ein besonderer Wert liegt in der hochwertigen Bauweise. Das Haus wurde aus 25 cm starken Ziegelwänden errichtet, verfügt über eine 10 cm starke Wärmedämmung und ist außen mit 15 cm handbehauenen istrischem Naturstein verkleidet. Dadurch erreichen die Außenwände eine Gesamtstärke von rund 50 cm.

Auch bei der Dachkonstruktion wurde großer Wert auf Qualität gelegt. Das Dach besteht aus einer 30 cm starken Betonplatte mit Abdichtung, 10 cm Wärmedämmung, wasserdichter Folie und 7 cm Estrich. Der flache Dachbereich ist gefliest, während der geneigte Dachbereich mit Tondach-Dachziegeln gedeckt ist. Eingebaut wurden hochwertige Aluminiumfenster und -türen.

Im Mittelpunkt des gepflegten Außenbereichs befindet sich der 30 m² große Swimmingpool. Für echtes mediterranes Lebensgefühl sorgt die 24 m² große überdachte Sommerküche mit Kamin, ideal zum Kochen, für gesellige Stunden und lange Sommerabende im Freien. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein praktisches Garten-/Gerätehaus.

Für eine einfache Pflege der Grünflächen wurde ein Rain Bird

Allfinanz Vorsorge Immobilien
Wiener Str. 9, 2650 Payerbach
Mail: office@avi-ag.at Web: avi-immo.at
Tel: 0676-848 849 850 Fax: 02666-53 888

Bewässerungssystem installiert. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Nobel eVolution 500 Power Wasserenthärtungsanlage. Ein Vertrag für Glasfaser-Internet wurde ebenfalls bereits abgeschlossen.

Ein weiterer energetischer Vorteil ist die installierte Photovoltaikanlage mit 4,51 kW Leistung und 11 Solarmodulen. Überschüssig erzeugter Strom wird in das HEP-Stromnetz eingespeist.

Da das Haus derzeit ausschließlich touristisch vermietet wird, erfolgen Heizung und Kühlung über Klimaanlage. Aufgrund der Konstruktion des Flachdachs kann bei Bedarf mit relativ geringem technischen Aufwand ein Schornstein eingebaut werden, falls der zukünftige Eigentümer eine zusätzliche Heizquelle wünscht.

Die Immobilie ist offiziell mit 4 Sternen kategorisiert und verfügt bereits über eine etablierte touristische Vermietung mit einer Auslastung von ungefähr 110 bis 125 Tagen pro Jahr. Bei entsprechender Übertragung des bestehenden Bescheids kann der Käufer die touristische Vermietung fortsetzen.

Die Kombination aus 4 Schlafzimmern, 3 Badezimmern, Swimmingpool, fast 1.000 m² Grundstück, handbehauenen istrischem Naturstein, überdachter Sommerküche, Photovoltaikanlage und bestehendem Vermietungspotenzial macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit in der Umgebung von Umag und Lovrečica – als hochwertiges Familienhaus, private Ferienresidenz oder Immobilie zur Fortführung der touristischen Vermietung.