



<b>Kode :</b>	02249
<b>Lage :</b>	Poreč
<b>Wohnfläche :</b>	350 m2
<b>Grundstücksfläche :</b>	7000 m2
<b>Entfernung zum Stadt :</b>	4000 m
<b>Entfernung zum Meer :</b>	12000 m
<b>Anzahl der Etagen :</b>	0
<b>Anzahl der Zimmer :</b>	6
<b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>	4
<b>Anzahl der Badezimmer / WC :</b>	4 / 1
<b>Jahr der letzten Anpassung :</b>	2025
<b>Energieeffizienz :</b>	Nicht bekannt
<b>Meerblick :</b>	Ja
<b>Parkplatz :</b>	Ja
<b>Balkon :</b>	Ja
<b>Internet :</b>	Ja
<b>Schwimmbad :</b>	Ja
<b>Klimaanlage :</b>	Ja
<b>Heizung - Strom :</b>	Ja
<b>Heizung - Unterflur :</b>	Ja
<b>Heizung - Kamin :</b>	Ja
<b>Möbliert :</b>	Ja
<b>Lagerung :</b>	Ja
<b>Kamin :</b>	Ja
<b>Agenturkommission :</b>	3 % + PDV

**Preis : 1.590.000 €**

K355

In ruhiger Lage nahe Višnjan befindet sich eine einzigartige Steinvilla, die absolute Privatsphäre und authentisches istrisches Flair bietet. Das Anwesen liegt auf einem großzügigen 7.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, von dem ca. 2.500 m<sup>2</sup> bebaut werden dürfen. Dies eröffnet dem zukünftigen Eigentümer zusätzliche Möglichkeiten für den Bau eines neuen Gebäudes. Dank der Zufahrt von mehreren Seiten ist auch ein separater Eingang möglich.

Das gesamte Grundstück ist umzäunt und von üppigem Grün, Olivenbäumen und mediterraner Vegetation umgeben. 30 ertragreiche Olivenbäume liefern jährlich bis zu 20 Liter Olivenöl. Auch Feigen, Kirschen und Mandeln wachsen hier. Eine automatische Bewässerungsanlage, ein 30 m<sup>3</sup> fassender Regenwassertank und die Außenbeleuchtung tragen zusätzlich zur Funktionalität und Pflegeleichtigkeit des Gartens bei.

Ein besonderer Charme entsteht durch den beheizten Salzwasserpool (13,84 x 4,75 m), neben dem sich eine Sonnenterrasse und eine Außendusche befinden. Überdachte Terrassen und zahlreiche Ruhezonen schaffen ganzjährig eine ideale

Atmosphäre zum Entspannen. Teile des Anwesens bieten zudem einen seitlichen Meerblick.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über ein ferngesteuertes elektrisches Tor oder per Zugangscode. Auf dem Grundstück befindet sich ein überdachter Parkplatz mit Solaranlage und Platz für mindestens fünf Fahrzeuge.

Die Villa mit einer Bruttogeschossfläche von 350 m<sup>2</sup> wurde ursprünglich 1912 erbaut und 2025 unter sorgfältiger Bewahrung ihres ursprünglichen Charakters komplett renoviert. 60 cm dicke Steinmauern, originale architektonische Details und natürliche Materialien verbinden sich harmonisch mit modernen Elementen und zeitgemäßer Technik.

Der Eingang führt durch einen überdachten Gang in eine geräumige Eingangshalle, die die Authentizität des Gebäudes sofort unterstreicht. Angrenzend befindet sich ein gemütliches Wohnzimmer mit einem imposanten Kamin und originalen Steinmauern, die dem Raum Wärme und Charakter verleihen. Der Wohnbereich ist mit einer überdachten Terrasse und dem Garten verbunden, während die Küche dank großer Glasflächen lichtdurchflutet ist und direkten Zugang ins Freie bietet. Angrenzend an die Küche befindet sich ein praktischer Abstellraum.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum und der Heizungsraum. Ein besonderes Highlight des Anwesens ist das separate Studio-Apartment mit eigenem Eingang. Das Apartment verfügt über ein Badezimmer und einen offenen Wohnbereich mit Doppelbett und Kochnische und eignet sich daher ideal für Gäste oder zur Ferienvermietung.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer. Eines der Schlafzimmer bietet Zugang zu einem Balkon mit Blick auf das Anwesen. Das Hauptschlafzimmer besticht durch seine hohen Decken, originalen Details und authentischen Steinwände, die eine besondere Atmosphäre schaffen. Auf derselben Etage befindet sich außerdem ein zusätzlicher Abstellraum.

Hochwertiges, gebürstetes Eichenparkett verleiht den Räumen Eleganz und Wärme. Für maximalen Komfort das ganze Jahr über sind alle Räume mit Fußbodenheizung und Klimaanlage ausgestattet.

Die Energieeffizienz wird durch eine 15-kW-Photovoltaikanlage weiter gesteigert, die ca. 70 % des jährlichen Stromverbrauchs deckt. Das Anwesen verfügt über eine moderne Klärgrube, Vorbereitungen für eine Alarmanlage und Videoüberwachung sowie elektrische Rollläden.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Privatsphäre und guter Erreichbarkeit. Lokale Erzeuger regionaler Produkte und authentischer istrischer Spezialitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe, während Weinliebhaber die Nähe zu einem renommierten Weingut besonders schätzen werden.

Diese beeindruckende Steinvilla bietet eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie



**ISTRA PLUS REAL ESTATE**

**Istarskog razvoda 19, 52440 Poreč**

**mail: [info@istraplus-realestate.com](mailto:info@istraplus-realestate.com)**

**web: [www.istraplus-realestate.com](http://www.istraplus-realestate.com)**

**info: +385 91 521 8871**

zu erwerben, die historischen Charme, modernen Komfort, ein großzügiges Grundstück und außergewöhnliches Investitionspotenzial vereint.

Višnjan mit Geschäften, Post, Cafés und Restaurants ist nur 5 km entfernt.