



<b>Šifra :</b>	02249
<b>Lokacija :</b>	Poreč
<b>Površina objekta :</b>	350 m <sup>2</sup>
<b>Površina zemljišta :</b>	7000 m <sup>2</sup>
<b>Udaljenost od grada :</b>	4000 m
<b>Udaljenost od mora :</b>	12000 m
<b>Broj katova :</b>	0
<b>Broj soba :</b>	6
<b>Broj spavaćih soba :</b>	4
<b>Broj kupaonica / WC :</b>	4 / 1
<b>Godina zadnje adaptacije :</b>	2025
<b>Energetska učinkovitost :</b>	Nije određeno
<b>Pogled na more :</b>	Da
<b>Parkiralište :</b>	Da
<b>Balkon :</b>	Da
<b>Internet :</b>	Da
<b>Bazen :</b>	Da
<b>Klima :</b>	Da
<b>Grijanje - Struja :</b>	Da
<b>Grijanje - Podno :</b>	Da
<b>Grijanje - Kamin :</b>	Da
<b>Namješteno :</b>	Da
<b>Spremište :</b>	Da
<b>Kamin :</b>	Da
<b>Agencijska provizija :</b>	3 % + PDV

**Cijena :** 1.590.000 €

K355

Na mirnoj lokaciji u okolici Višnjana smještena je jedinstvena kamena vila koja pruža potpunu privatnost i autentičan istarski ugođaj. Nekretnina se nalazi na prostranom zemljištu od čak 7.000 m<sup>2</sup>, od čega se približno 2.500 m<sup>2</sup> nalazi unutar građevinske zone. Budućem vlasniku to otvara dodatne mogućnosti gradnje novog objekta, a zbog pristupa parceli s više strana moguće je osigurati i zaseban ulaz.

Cijelo imanje je ograđeno te okruženo zelenilom, maslinama i mediteranskim raslinjem. Na zemljištu se nalazi 30 rodnih maslina koje godišnje daju do 20 litara vlastitog maslinovog ulja, kao i smokve, trešnje i bademi. Sustav automatskog navodnjavanja, spremnik za kišnicu kapaciteta 30 m<sup>3</sup> te vanjska rasvjeta dodatno pridonose funkcionalnosti i jednostavnom održavanju okućnice.

Posebnu čar daje grijani bazen sa slanom vodom dimenzija 13,84 x 4,75 m, uz koji su smješteni sunčalište i vanjski tuš. Natkrivene terase i brojni kutci za odmor stvaraju idealan ambijent za opuštanje tijekom cijele godine. S dijelova imanja pruža se i djelomičan pogled na more.

Pristup nekretnini omogućen je električnim vratima na daljinsko upravljanje ili putem pristupnog koda. Unutar posjeda nalazi se natkriveno parkiralište sa solarnim panelima te dovoljno prostora za najmanje pet automobila.

Vila bruto površine 350 m<sup>2</sup> izvorno je izgrađena 1912. godine, a 2025. godine potpuno je renovirana uz pažljivo očuvanje izvornog karaktera. Debeli kameni zidovi od 60 cm, originalni arhitektonski detalji i prirodni materijali uspješno su spojeni s modernim elementima i suvremenim tehnološkim rješenjima.

Ulaz u kuću vodi kroz natkriveni prolaz do prostranog predsoblja koje odmah naglašava autentičnost objekta. U nastavku se otvara ugodan dnevni boravak s impresivnim kaminom i izvornim kamenim zidovima koji prostoru daju toplinu i karakter. Dnevni dio povezan je s natkrivenom terasom i okućnicom, dok kuhinja obiluje prirodnim svjetlom zahvaljujući velikim staklenim površinama te ima izravan izlaz prema vanjskom prostoru. Uz kuhinju se nalazi i praktična ostava.

Prizemlje dodatno obuhvaća gostinjski WC, praonicu rublja i kotlovnice, a posebna vrijednost nekretnine je potpuno odvojeni studio apartman s vlastitim ulazom. Apartman raspolaže kupaonicom te otvorenim prostorom s bračnim krevetom i čajnom kuhinjom, što ga čini idealnim za goste ili turistički najam.

Na katu se nalaze tri spavaće sobe, svaka sa svojom kupaonicom, dok jedna od njih ima izlaz na balkon s pogledom na imanje. Glavna spavaća soba posebno se ističe visokim stropovima, izvornim detaljima i autentičnim kamenim zidovima koji stvaraju poseban ugođaj. Na istoj etaži nalazi se i dodatno spremište.

Interijer je oplemenjen kvalitetnim četkanim hrastovim parketom koji prostoru daje eleganciju i toplinu. Za maksimalnu udobnost tijekom cijele godine ugrađeno je podno grijanje u svim prostorijama te klimatizacija.

Energetska učinkovitost dodatno je unaprijeđena fotonaponskom elektranom snage 15 kW koja pokriva približno 70 % godišnje potrošnje električne energije. Nekretnina je opremljena modernom septičkom jamom, pripremom za alarmni sustav i videonadzor te električnim žaluzinama.

Lokacija nudi idealan spoj privatnosti i dostupnosti. U neposrednoj blizini nalaze se lokalni proizvođači domaćih proizvoda i autohtonih istarskih delicija, dok će ljubitelji vrhunskih vina posebno cijeniti blizinu poznate vinarije.

Ova impresivna kamena vila predstavlja rijetku priliku za kupnju nekretnine koja objedinjuje povijesni šarm, suvremenu udobnost, veliko zemljište i izniman investicijski potencijal.

Višnjan se nalazi na svega 5km gdje postoji trgovina, pošta, kafe i restorani.