



|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| <b>Šifra :</b>                     | 02255         |
| <b>Lokacija :</b>                  | Poreč         |
| <b>Površina objekta :</b>          | 640 m2        |
| <b>Površina zemljišta :</b>        | 869 m2        |
| <b>Udaljenost od grada :</b>       | 30 m          |
| <b>Udaljenost od mora :</b>        | 30 m          |
| <b>Broj katova :</b>               | 0             |
| <b>Broj soba :</b>                 | 7             |
| <b>Broj spavaćih soba :</b>        | 5             |
| <b>Broj kupaoica / WC :</b>        | 5 / 1         |
| <b>Godina zadnje adaptacije :</b>  | 2025          |
| <b>Energetska učinkovitost :</b>   | Nije određeno |
| <b>Pogled na more :</b>            | Da            |
| <b>Parkiralište :</b>              | Da            |
| <b>Garaža :</b>                    | Da            |
| <b>Internet :</b>                  | Da            |
| <b>Klima :</b>                     | Da            |
| <b>Grijanje - Struja :</b>         | Da            |
| <b>Grijanje - Solarni paneli :</b> | Da            |
| <b>Grijanje - Podno :</b>          | Da            |
| <b>Namješteno :</b>                | Da            |
| <b>Spremište :</b>                 | Da            |
| <b>Wellness :</b>                  | Da            |
| <b>Alarm :</b>                     | Da            |
| <b>Videonadzor :</b>               | Da            |
| <b>Sprovedena kanalizacija :</b>   | Da            |

**Cijena :** 4.900.000 €

K358

Postoje nekretnine koje nude luksuz, postoje nekretnine koje nude iznimne lokacije, a onda postoje i one rijetke koje kombiniraju apsolutno sve. Upravo takvu vilu ekskluzivno predstavljamo isključivo u ponudi agencije Istra Plus.

Smještena na jednoj od najpoželjnijih i najprestižnijih adresa u Poreču, ova impresivna vila predstavlja pravi dragulj istarske obale.

Smještena u mirnom, zelenom okruženju, ova iznimna nekretnina nudi jedinstven način života gdje vas samo nekoliko koraka kroz prirodnu borovu šumu dijeli od mora, dok je povijesna jezgra Poreča udaljena samo nekoliko minuta hoda. Lokaciju poput ove danas je praktički nemoguće pronaći – potpuna privatnost, mir i ekskluzivnost, u kombinaciji s neposrednom blizinom svih sadržaja, restorana, marine, trgovina i plaža.

Smještena na parceli od 869 m<sup>2</sup>, vila nudi neto stambenu površinu od brutto 640m<sup>2</sup>, dizajniranu s jasnom vizijom pružanja maksimalne udobnosti, elegancije i funkcionalnosti. Svaki detalj je pažljivo isplaniran, od arhitekture i rasporeda do

odabira vrhunskih materijala i visokokvalitetne završne obrade. Velike staklene stijene ispunjavaju interijer prirodnim svjetlom i stvaraju savršenu vezu između životnih prostora i prekrasno uređenog vrta.

Pri ulasku, osjećaj prostranosti i profinjenosti odmah je vidljiv.

Prizemlje sadrži elegantni ulazni hodnik, gostinjski WC, praonicu rublja, zasebnu kuhinju s prostranom blagovaonicom i impresivan dnevni boravak s izravnim pristupom prekrasno održavanom vrtu.

Prvi kat posvećen je privatnom dijelu vile, nudeći četiri luksuzne spavaće sobe, svaka s vlastitom kupaonicom i privatnom terasom, pružajući svakom članu obitelji ili gostu maksimalnu udobnost i privatnost.

Posebna dimenzija ove nekretnine je podrum, dizajniran kao privatna wellness oaza. Sauna, prostor za opuštanje, teretana, kupaonica i dodatni životni prostor pružaju uživanje tijekom cijele godine, dok dvostruka garaža dodatno naglašava funkcionalnost i ekskluzivnost ove vile.

Vanjski prostor je jednako impresivan kao i interijer. Besprijeckorno održavan mediteranski vrt nudi potpunu privatnost. Mir, zelenilo i zvuk mora stvaraju atmosferu koju je gotovo nemoguće pronaći u samom središtu jednog od najpoželjnijih gradova na Jadranu.

Ova vila predstavlja jedinstveni stil života definiran lokacijom koja se ne može ponoviti. Istovremeno, to je iznimna investicijska prilika, jer luksuzne vile na tako prestižnoj mikrolokaciji rijetko postaju dostupne na tržištu, dok potražnja za nekretninama nastavlja rasti.

Grijanje; Vila ima Daikin sustav grijanja - dva snažna električna bojlera, koji rade na ciklusu "voda-voda", osiguravajući grijanje i hlađenje.

Solarni paneli, instalirani su i koriste se za grijanje vode: dio sustava nalazi se na krovu glavne kuće, a dio služi za gostinjsku kuću.

Krovna terasa;

Potpuno upotrebljiva. Djelomično je obložena šljunkom, a djelomično pločicama, što omogućuje da se uredi kao ljetna kuhinja ili prostor za odmor, kako vam odgovara.

Sigurnost: Kuća je opremljena video nadzorom i alarmom.

Dodatnu vrijednost ovoj villi daje i gostinjska kuća, idealna za smještaj gostiju, članova obitelji ili osoblja, te koja se sastoji od ugodnog dnevnog boravka sa kuhinjom, spavaćeg dijela i kupaonice pružajući potpunu privatnost.

Nekretnine ove kvalitete i s tako jedinstvenim položajem rijetko se pojavljuju na tržištu, a kada se pojave, brzo pronalaze svoje nove vlasnike.

Ovo nije samo luksuzna vila, ovo je jedna od najvrjednijih i najpoželjnijih adresa u Poreču.