

**| TOURISTISCHE VERMIETUNG | MEERBLICK |
BEHEIZBARER POOL | | MÖBLIERT | BAUJAHR 2021 |
FIRMENKAUF MÖGLICH |**



DECUS - Immobilien

Objektnummer: 1151699

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Kroatien
PLZ/Ort:	keine Angabe
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 17,18 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	7,04
Kaufpreis:	665.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

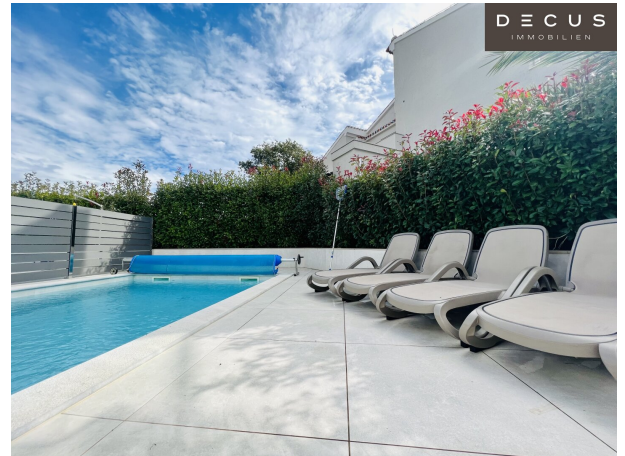
Ihr Ansprechpartner



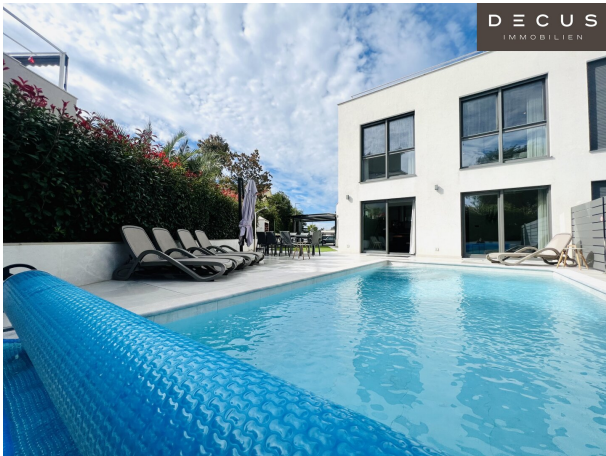
Paulina Joven

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 74 55 917
H +43 660 74 55 917



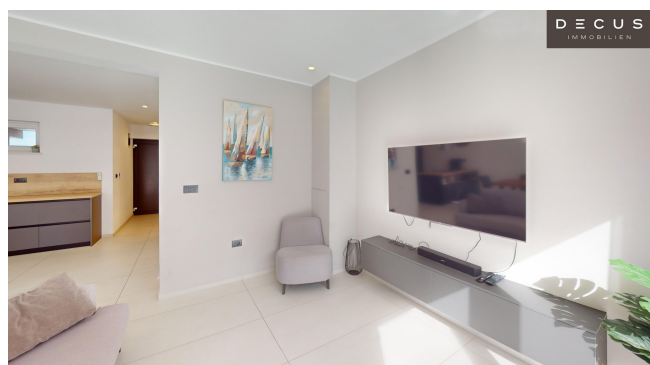
DECUS
IMMOBILIEN

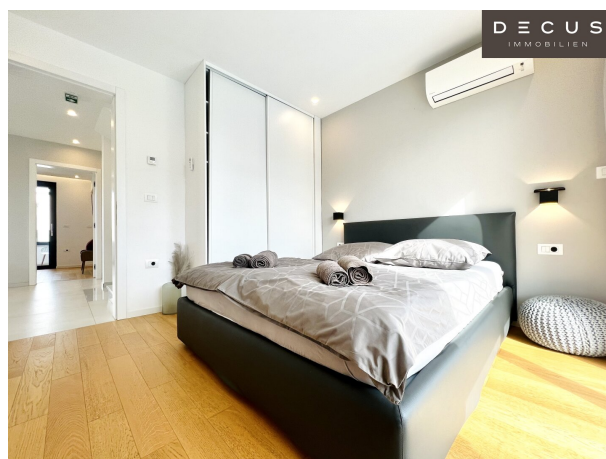
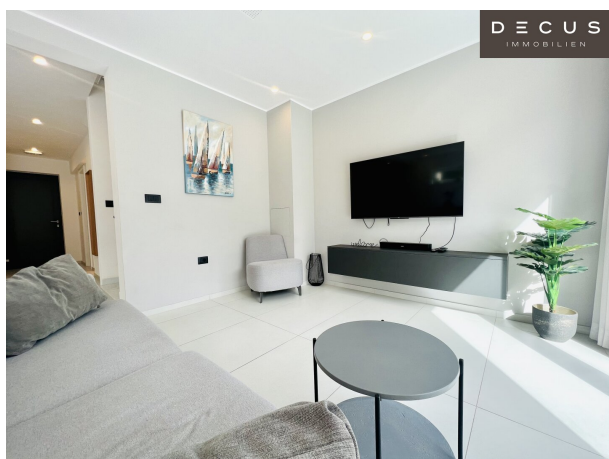


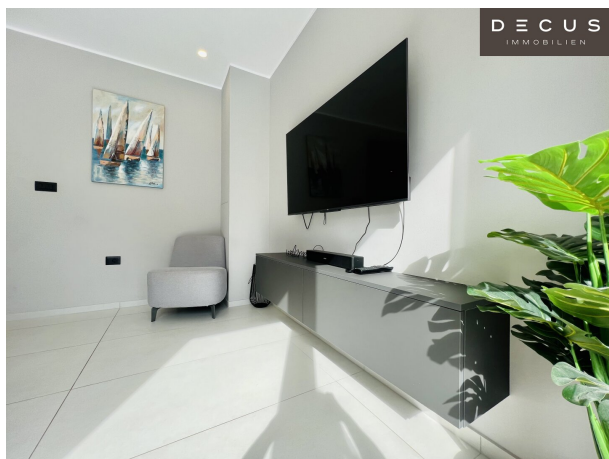
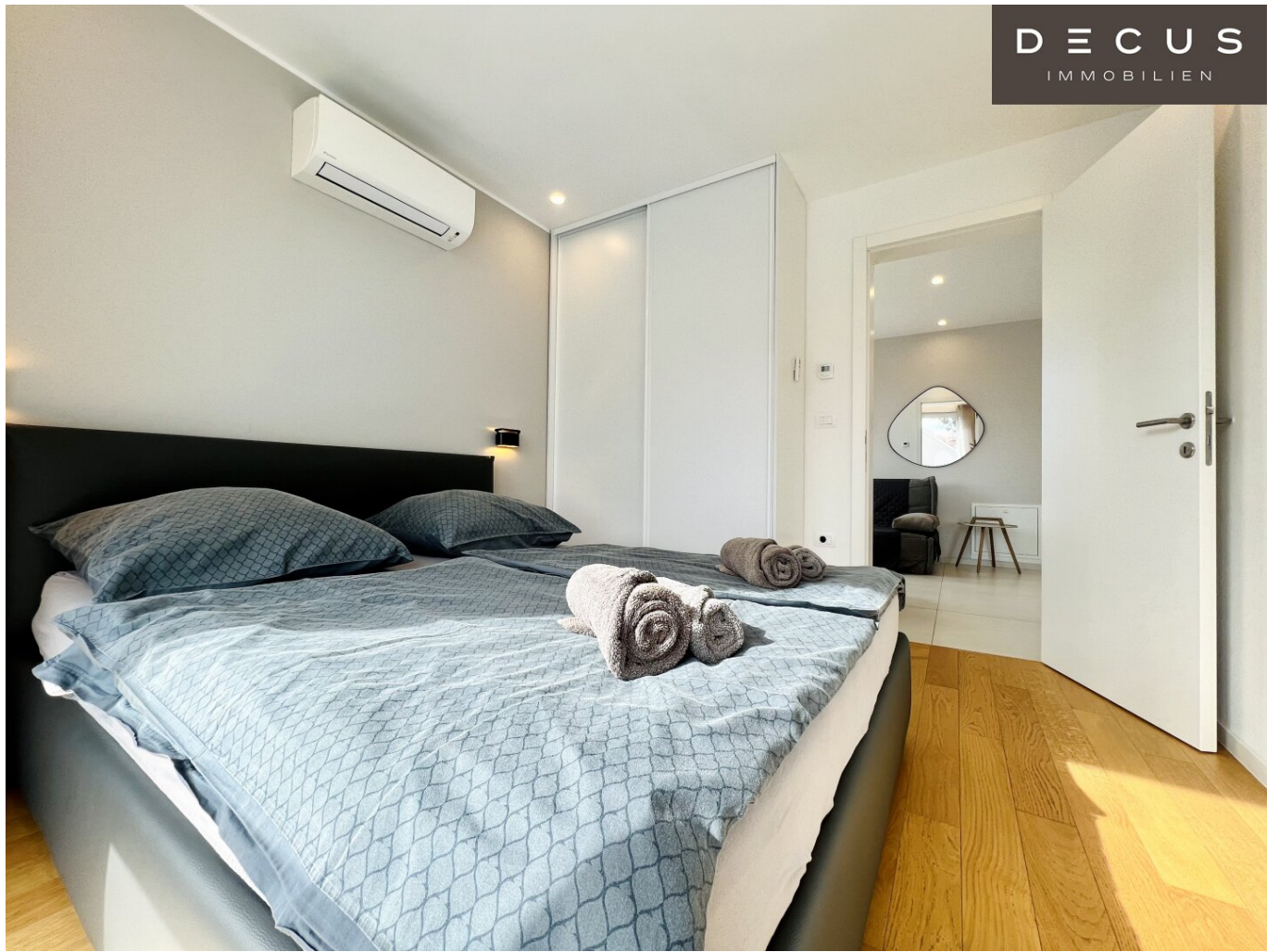
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



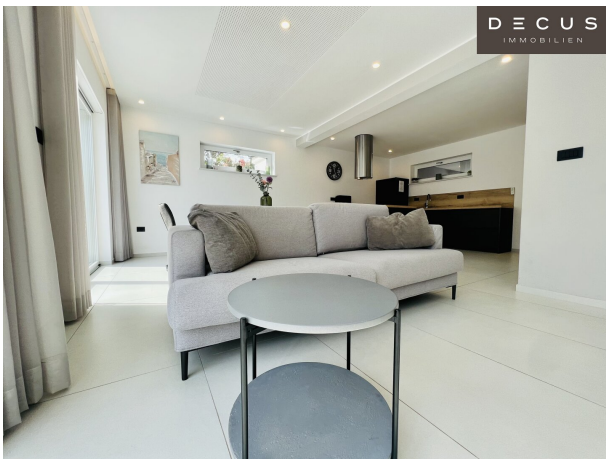




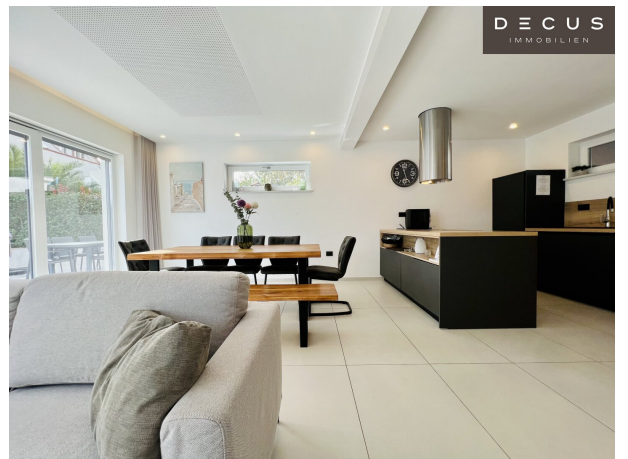
DECUS
IMMOBILIEN



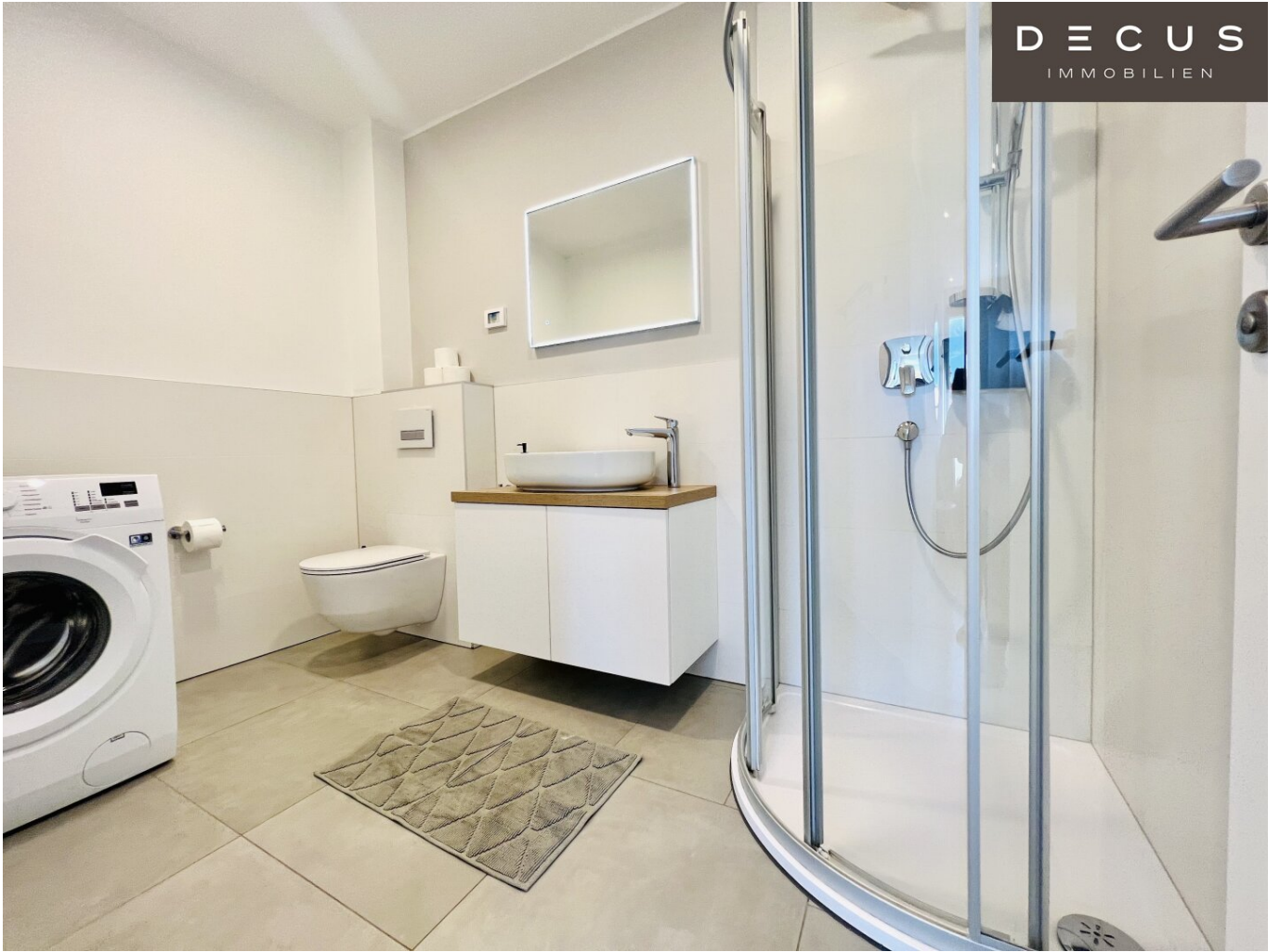
DECUS
IMMOBILIEN



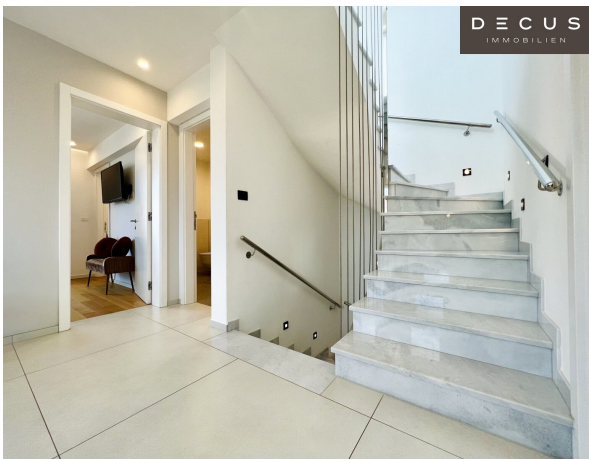
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



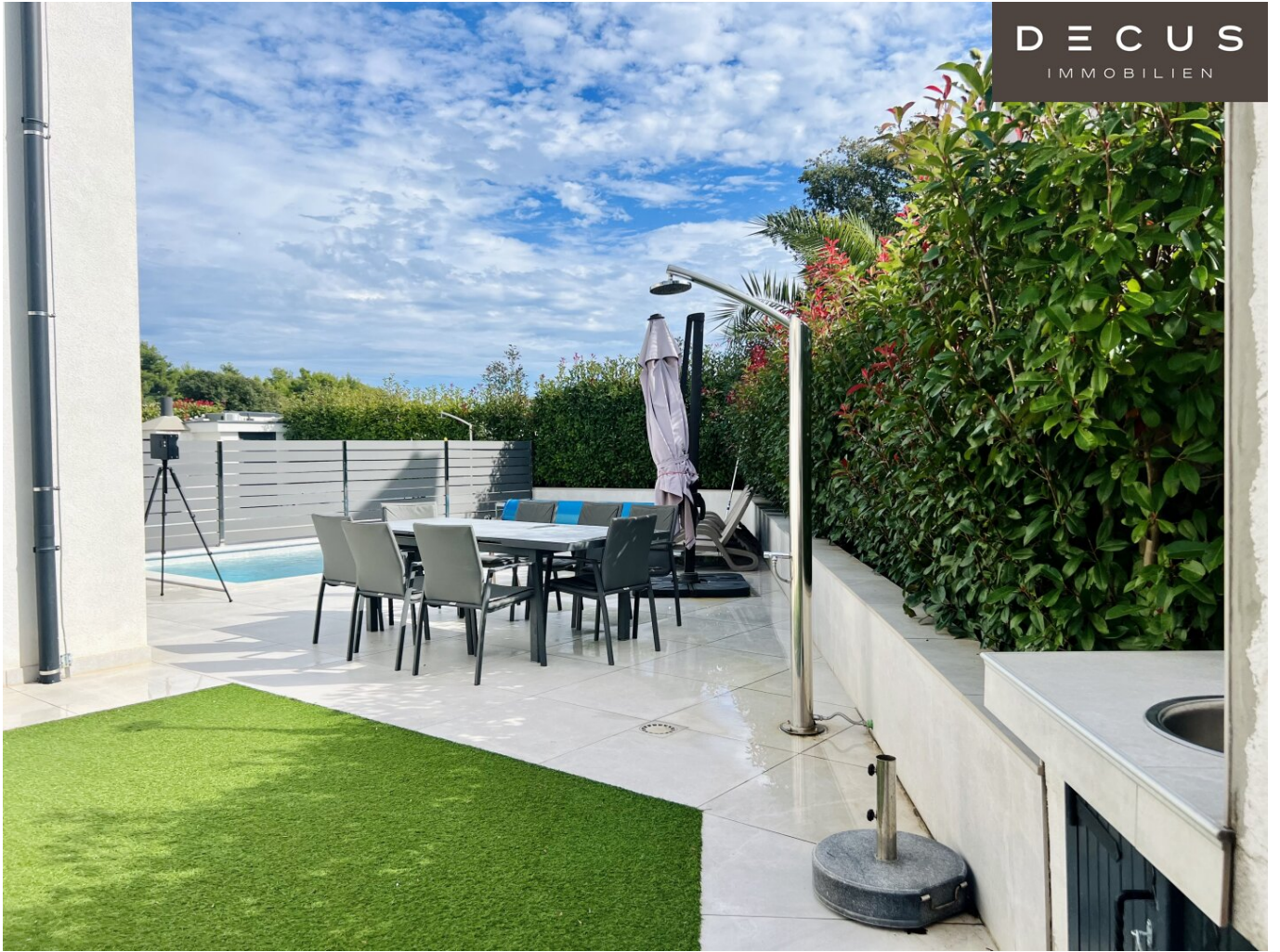
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



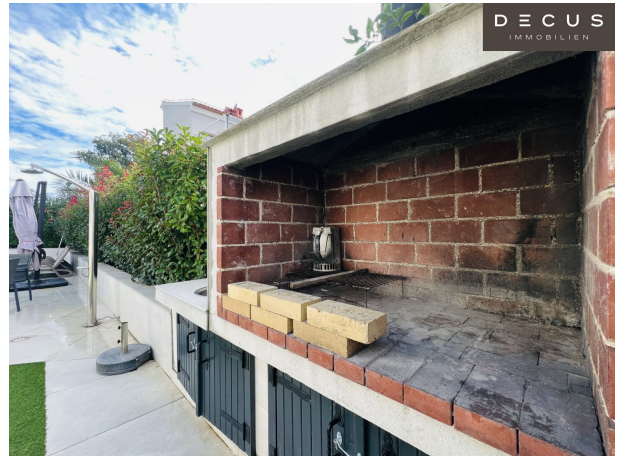
DECUS
IMMOBILIEN



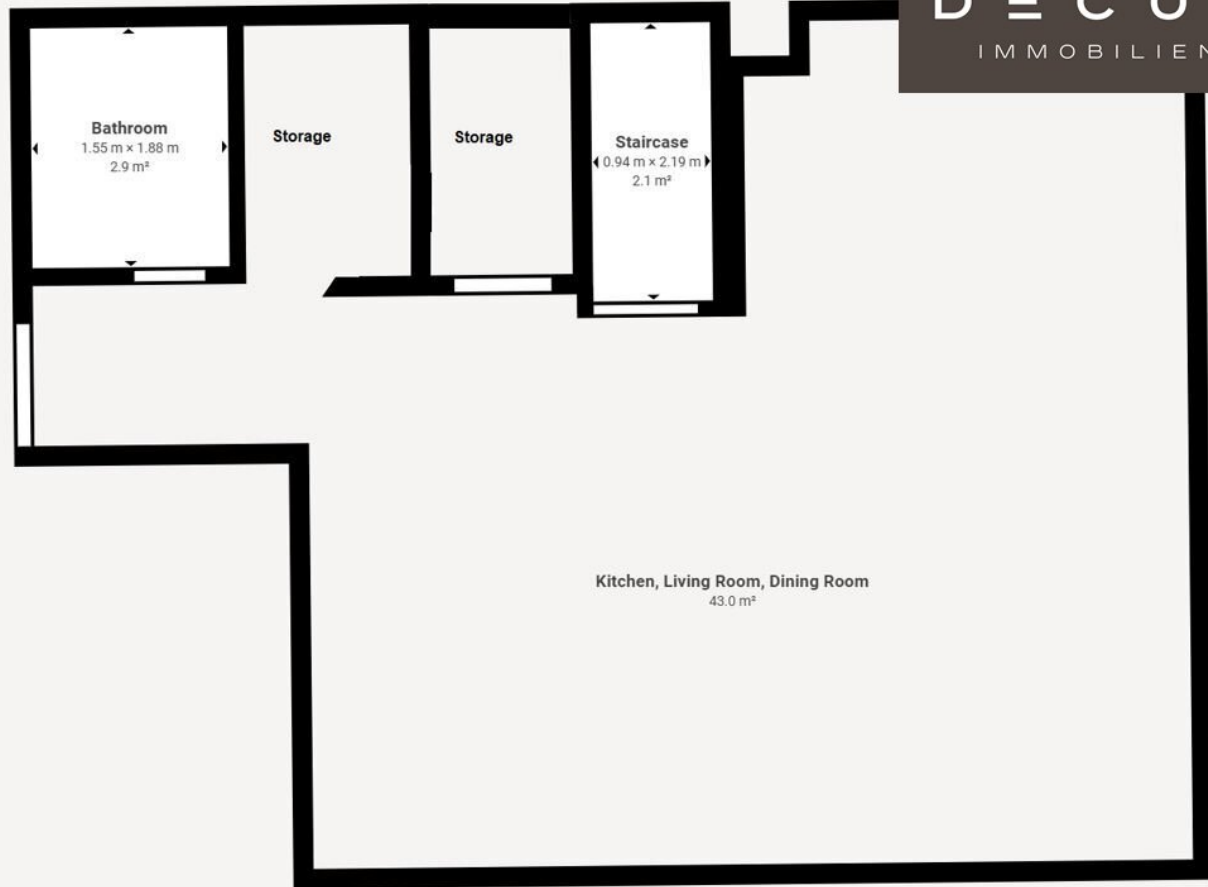
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN









DECUS

IMMOBILIEN

Technical room

2.03 m x 3.62 m
7.4 m²

Staircase

2.01 m x 3.58 m
7.2 m²



Rooftop terrace
with seaview

DECUS
IMMOBILIEN

Bathroom
4.5 m²

Living - / Kitchen
Area
17.6 m²



Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte mit Meerblick in exklusiver Lage – Banjole, Istrien

- Perfekt zur touristischen Vermietung (Firma kann übernommen werden, komplette Infrastruktur bereits vorhanden, Reinigungspersonal etc.)
- wird komplett möbliert, bezugsfertig übergeben !!
- 3 Schlafzimmer, 3 Bäder, 3 WCs
- komplett ausgestattete Küche (Herd mit Induktion, Backofen, großer Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Geschirrspüler)
- Mehrere Terrassen, mit Blick auf die Bucht
- Garten mit beheizbarem Pool (Luftwärmepumpe), Grill
- Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, elektrische Außenbeschattung (Raffstores), Sonnensegel
- Carport mit E- Ladestation
- Meer und öffentlicher Strand nur wenige Minuten fußläufig
- Restaurants, Nahversorger, Apotheke, Tankstelle fußläufig

Meer, Design & mediterraner Lifestyle

Zum Verkauf gelangt eine luxuriös ausgestattete **Doppelhaushälfte** in einem eleganten Villenpark. Die gesamte Anlage wurde erst 2023 fertiggestellt.

Der malerische istrianische Küstenort Banjole, ist **nur wenige Autominuten von der historischen Stadt Pula** entfernt.

Die elegante Doppelhaushälfte wurde **2021 fertiggestellt**. Das Haus eignet sich sowohl zur **privaten Nutzung** als auch ideal zur **touristischen Vermietung und wird komplett möbliert verkauft**.

Die Villa überzeugt durch ihre klare Architektur, großzügige Raumaufteilung und edle Ausstattung nach deutschem Baustandard. Mehrere Terrassen mit Blick auf die Bucht von Volme, Garten mit Pool, lichtdurchflutete Wohnräume mit offener Küche, drei Schlafzimmer, schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente. Außerdem ein kleines Apartment mit separatem Eingang.

Highlight ist der **eigene beheizbare Pool mit Sonnenterrasse und Außenküche**, der direkt an den Wohnbereich anschließt. Ein Carport mit Wallbox für zwei Fahrzeuge sowie zusätzliche Gästeparkplätze runden das Angebot ab.

Der Doppelhaushälfte, ist **eine eigene kleine Einliegerwohnung, mit separatem Eingang**, direkt angeschlossen.

Das Apartment mit ca. 23 m² ist komplett ausgestattet, mit Schlafsofa, Küche, Badezimmer und WC.

Perfekt, für spontane Gäste, Kindermädchen oder Personal.

Eigenes Carport mit E-Ladestation. Allgemeiner Gästeparkplatz für den Villenpark ist ebenso vorhanden.

Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: ca. **180 m²**, Kapazität für bis zu 8 Personen
- 3 Schlafzimmer (Boxspringbetten, TV) + Schlafsofa
- 3 moderne Bäder mit Dusche & WC
- **Voll ausgestattete Küche** mit Insel, Jura-Kaffeevollautomat
- Wohnzimmer mit großem TV & Bose Soundbar
- Dachterrasse mit Außendusche & traumhaftem Meerblick
- **Beheizbarer Pool** mit Osmose-Reinigung
- Außenküche & Grillbereich
- **Klimaanlage in allen Räumen, Fußbodenheizung**
- Heizung und Warmwasseraufbereitung mit **Luftwärmepumpe**
- moderne Großformatfliesen in elegantem hellgrau und weiß

- **Dielenparkett Eiche** in den Wohnräumen
- **elegante Marmortreppe mit indirekter Beleuchtung**
- Photovoltaik-Anlage & **Wallbox für E-Autos**
- Solaranlage 7 kwp, Batterie, 7 kWp – mit Eigenstromnutzung
- WLAN, Smart-Home-Technologie
- elektrische Außenbeschattung, Raffstores
- Wärmepumpe für den Pool
- elektrisch ausfahrbare Markise auf der Terrasse im 1. OG
- Dachterrasse mit Sonnensegel, zur Verspannung auf der Dachterrasse (4 Ecken), Dusche und Waschbecken, traumhafter Rundum Ausblick mit Blick auf die Bucht von Volme und die Bucht von Pomer
- Zusätzliches Apartment mit eigenem Eingang, ca. 23 m2 inkl. Küche, Schlafsofa, Bad, Dusche-WC
- Carport für zwei Fahrzeuge

Lage, die begeistert

- Ruhige und vornehme Ortschaft **Banjole**, nur ca. **300 m zum Meer**
- **Privater, abgeschlossener Villenpark** – Sicherheit & Privatsphäre
- Kulturstadt **Pula in 5 Autominuten**
- Flughafen Pula nur **15 Minuten** entfernt
- Medulin, Pomer & Premantura mit malerischen Stränden in direkter Nähe
- Naturschutzgebiet Kap Kamenjak in unmittelbarer Umgebung
- Hervorragende Erreichbarkeit: München 6h, Salzburg 4h, Graz 3h, Wien 5h
- Bootsfahrer: privater **Yachthafen Porto Volme** fußläufig erreichbar

- ACI Marina Pula in ca. 10 Minuten via PKW erreichbar
- Bushaltestelle
- Nahversorgung: div. Supermärkte, Tankstelle, Restaurants in fußläufiger Umgebung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei

Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!