

## Opatija – Jedinstvena prilika za investitore u centru Opatije s predivnim pogledom, Opatija, بيت

	معلومات البائع
Kaiser Immobilien	الاسم:
Kaiser Immobilien	الاسم الاول:
Kaiser Immobilien d.o.o.	الاسم الاخير:
Selling and renting	اسم الشركة:
<a href="https://kaiser-immobilien.hr/">https://kaiser-immobilien.hr/</a>	Service Type:
Croatia	الموقع:
Primorsko-goranska županija	بلد:
Opatija	Region:
51410	City:
Maršala Tita 97	الرمز البريدي:
00385992140008	عنوان:
0038551823491	Mobile:
Profesionalni tim stručnjaka za ekskluzivne nekretnine agencije	Phone:
KAISER IMMOBILIEN	عنا:
<p>klijentima postaje partner u ugodnoj, nesmetanoj, diskretnoj i intimnoj atmosferi. Nastojimo zadovoljiti najviše standarde i uz veliki angažman pronalazimo savršenu nekretninu za Vas. Uz našu stručnost, predanost, našem instinktu i poznavanju regionalnog tržišta možete graditi svoju nekretninu iz snova na lokacijama Kvarnera, Istre, Dalmacije i cijele Hrvatske. Savjetujemo vas od prvog termina do sklapanja ugovora, pa i dalje. Svakom klijentu pristupa se individualno uz maksimalno povjerenje.</p> <p>Osnivači agencije su Silvija Panuccio i Dean Luić. KAISER IMMOBILIEN je vrhunska agencija za posredovanje u prodaji probranih i ekskluzivnih nekretnina koja svojim</p>	



klijentima nudi više od  
kupoprodajnog iskustva. Naša  
je misija donijeti kvalitetu,  
ekskluzivnost i luksuz u svijet.  
133/2024

Reg No.:

## تفاصيل قائمة البيانات

Opatija – Jedinstvena prilika za investitore u centru Opatije s predivnim pogledom

بيع	العنوان:
منفصل	عقار لاق:
561 m <sup>2</sup>	نوع البيت:
691 m <sup>2</sup>	قدم مربعة:
2	حجم القطعة:
10	عدد الطوابق:
5	غرف النوم:
2,000,000.00 €	الحمامات:
03.10.2024	السعر:
	نشرت من قبل:

## شرط

1980	تم بناؤه:
2022	تحديث الماضي:

## مكان

Croatia	بلد:
Primorsko-goranska županija	الدولة / المنطقة / المحافظة:
Opatija	مدينة:
Opatija	منطقة المدينة:

## تصاريح

نعم فعلا	رخصة بناء:
نعم فعلا	تصريح الموقع:
نعم فعلا	شهادة ملكية:

## معلومات اضافية

قيد التحضير	كفاءة الطاقة:
-------------	---------------

## تدفئة

نعم فعلا	تدفئة مركزية:
----------	---------------



## موقف سيارات

كراج:

عدد مواقف السيارات:

نعم فعلا

4

## وصف

معلومات إضافية:

Agencija za nekretnine Kaiser Immobilien iz Opatije predstavlja iz svoje široke ponude vrlo elegantnu vilu iz 80-ih godina prošlog stoljeća na izuzetno atraktivnoj i mirnoj lokaciji u neposrednoj blizini centra Opatije i obale koja je udaljena samo 250 metara zračne linije. Vila je izgrađena na padini a sa sjeveroistočne i sjeverozapadne strane je okružena zelenilom. Iz gotovo svih dijelova nekretnine pruža se zaista fenomenalan panoramski pogled na more te terase i balkoni protežu se praktički u svim smjerovima. Osim cijelog Kvarnerskog zaljeva će novi vlasnici imati kao na dlanu i povijesnu jezgru Opatije s glavnom plažom Slatina ili Rijeku.

Zahvaljujući velikim staklenim površinama i gotovo savršenoj orijentaciji su gotovo sve prostorije pune dnevne sjetlosti i sunca kroz cijeli dan. Cijela vila se proteže na ukupno 6 etaža. Najniži dio namjenjen je garažama – trenutno je samo jedna, ali ima mjesta za još dvije. Dodatna parkirna mjesta nalaze se ispred garaža. Druga etaža sastoji se od velike loggie površine 40 m<sup>2</sup> i velike terase ispred koja je smještena iznad garaže. Loggiu bi bilo moguće, primjerice, zatvoriti staklenim stijenama i pretvoriti je u zimski vrt ili odvojen studio-apartman. Na cijeloj terasi ispred loggie (iznad garaža) nalazi se idealan prostor za budući veliki bazen (priložena vizualizacija). Na ovoj razini smještena je i kotlovnica te druge prostorije koje se mogu koristiti za tehničke instalacije vile ili za proširenje prostora loggie. Spiralnim stepenicama penjemo se na već treću etažu vile – u prizemlje, gdje se nalazi prvi od ukupno 3 stana. Neto stambena površina stana u prizemlju je 100,82 m<sup>2</sup> te mu pripada još 123,53 m<sup>2</sup> terasa. Fantastičan pogled na more pruža se već s prethodne loggie / budućeg bazena, no svakim sljedećim katom pogled postaje sve bolji i bolji. Stan nije dovršen i njegov trenutni raspored, koji je u ovoj fazi naravno moguće još u potpunosti promijeniti, uključuje kuhinju s blagavaonicom i dnevnim boravkom, veliki ulazni hodnik, kupaonicu i spavaću sobu. Tu su i već spomenute natkrivene i nenatkrivene terase. Na ovoj razini nalazi se i prostor planiran za strojarnicu. Ukupna površina ove etaže je 242,79 m<sup>2</sup>. Još jedno vanjsko stubište vodi nas na četvrtu etažu - u naravi 1. kat gdje se nalazi veliki stan rasporeda 2S+DB. Ovaj stan je više-manje završen, potpuno je prazan i nikada nije korišten. Stan se sastoji od ulaza, hodnika, dnevnog boravka otvorenog koncepta s kuhinjom i blagavaonicom, dvije spavaće sobe, dvije kupaonice, dvije natkrivene terase, natkrivenog balkona i jedne nenatkrivene terase. Ukupna površina stana bez vanjskih dijelova iznosi 126,55 m<sup>2</sup>, terase i balkoni dodaju još 78,80 m<sup>2</sup>. Sveukupna površina nekretnine je 205,35 m<sup>2</sup>, čista površina uzimajući u obzir odgovarajuće koeficijente je 155,34 m<sup>2</sup>. U stanu je napravljena priprema za instaliranje klima uređaja, grijanje je centralno na lož ulje te u kupaonama je instalirano podno grijanje na struju. Na 5. i 6. etaži nalazi se treći stan koji je dvoetažan i zauzima 2. kat i potkrovlje. Stan ima vrlo funkcionalan raspored i njegov donji dio sastoji se od ulaza, hodnika, dvije spavaće sobe, dnevnog boravka otvorenog koncepta s kuhinjom i blagavaonicom, kupaonice, prostora ispod

stubišta, natkrivenog balkona, natkrivenog ulaza i tri nenatkrivene terase. Unutarnje stubište nas vodi u potkrovlje s velikim predsobljem koje se može prenamijeniti u dnevnu sobu, dvije spavaće sobe, kupaonicom, terasom i natkrivenim balkonom. Ukupna površina stana bez vanjskih dijelova iznosi 179,36 m<sup>2</sup>, terase i balkoni dodaju još 101,78 m<sup>2</sup>. Tu je i sporedni dio koji uključuje vanjsko stubište na 2. katu površine 13,31 m<sup>2</sup>. Sveukupna površina nekretnine je 294,45 m<sup>2</sup>, čista površina uzimajući u obzir odgovarajuće koeficijente je 221,72 m<sup>2</sup>. Stan je opremljen klima uređajem, grijanje je centralno na lož ulje te u kupaonama je instalirano podno grijanje na struju. Stan se prodaje u potpunosti namješten (donji dio stana). U sadašnjoj konfiguraciji cijela vila nudi 406,73 m<sup>2</sup> neto stambene površine te 356,75 m<sup>2</sup> terasa i balkona. Uključujući garažu i nekoliko parkirnih mjesta, ukupno je raspoloživo 800,98 m<sup>2</sup>, s pripadajućim koeficijentima 561,31 m<sup>2</sup> neto. Međutim u te brojke nije uključena terasa ispred loggie niti vanjske stepenice. Vila se prodaje i po pojedinačnim stanovima, međutim najperspektivnija je nedvojbeno za ozbiljnijeg investitora, koji bi je preuzeo kao jednu cjelinu i relativno nezahjevnom modernizacijom oslobodio njen ogroman potencijal koji leži u njezinoj velikoj korisnoj površini, izuzetno atraktivnoj lokaciji te uistinu fenomenalnom pogledu. Obala i plaža: 650 m / 9 minuta hoda Restoran: 900 m / 13 minuta hoda Centar Opatije: 1,2 km / 15 minuta hoda Centar Rijeke: 12 km / 20 minuta Zračna luka Rijeka: 35 km / 30 minuta Zračna luka Pula: 95 km / 60 minuta Zagreb, Ljubljana: 120 km Budimpešta, Beč, München: 500 km Provizija agencije za kupca iznosi 3% + PDV. Provizija pokriva sve usluge vezane uz kupnju i plaća se samo u slučaju kupovine nekretnine, kod zaključenja prvog pravnog akta. Kuporodajna cijena nekretnine: 2.000.000,00 EUR Posrednička naknada (3,75%): 75.000,00 EUR Ukupna investicija: 2.075.000,00 EUR Za detaljnije informacije, molimo Vas, kontaktirajte: Jirka Nerad Tel: +385 911 632 884 E-mail: jirka@kaiser-immobilien.hr Hvala! ID KOD AGENCIJE: 101-036

### معلومات الاتصال إضافية

649031 الرقم المرجعي الداخلي:  
101-036 Agency ref id: