

## OPATIJA - luksuzna moderna villa 300m2 s bazenom i pogledom na more + uređena okućnica 650m2, Opatija, Haus



### Verkäuferinformationen

Name: Agencija Dux nekretnine  
E-Mail: [info@dux-nekretnine.hr](mailto:info@dux-nekretnine.hr)  
Vorname: Agencija  
Nachname: Dux nekretnine  
Firmenname: DUX NEKRETNINE d.o.o.  
Service Type: Selling and renting  
Land: Croatia  
Region: Primorsko-goranska županija  
City: Rijeka  
Postleitzahl: 51000  
Adresse: Tizianova 8  
Mobile: 385 91 480 8808  
Phone: 385 51 518 174  
Über uns: Die Agentur Dux nekretnine arbeitet mit dem Ziel, die Qualität der Immobilienvermittlung auf ein höheres Maß an Professionalität und gegenseitiger Zufriedenheit der Parteien zu heben, mit denen sie zusammenarbeitet. Wie machen wir das? Wir gehen menschlich und professionell auf jeden Kunden zu, um eine der größten und wichtigsten Entscheidungen im Leben zu erleichtern - den Immobilienkauf. Unser Angebot umfasst eine große Auswahl an qualitativ hochwertigen und sehr attraktiven Immobilien in der Kvarner, Istrien, auf den Inseln und in der weiteren Umgebung, um den anspruchsvollen Geschmack unserer langjährigen Kunden zu befriedigen. Der Kauf- und Verkaufsprozess erfolgt auf höchstem Qualitätsniveau mit unserer Zuverlässigkeit und

unserem Engagement für jeden einzelnen Kunden. Unsere Arbeit ist erst erledigt, wenn wir ein Lächeln auf den Gesichtern unserer Kunden sehen. Und selbst dann, weil wir gerne auch nach Vertragsunterzeichnung in Kontakt bleiben – denn unsere Mission ist mehr als nur ein Job.

## Anzeigendetails

### Allgemein

Titel:	OPATIJA - luksuzna moderna villa 300m2 s bazenom i pogledom na more + uređena okućnica 650m2
Immobilie zur:	Verkauf
Haustyp:	freistehend
Quadratfuß:	300 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	670 m <sup>2</sup>
Stockwerke:	3
Schlafzimmer:	7
Badezimmer:	4
Preis:	1.00 €
Erstellt:	01.09.2024

### Zustand

Neubau:	ja
---------	----

### Standort

Land:	Croatia
Staat / Region / Provinz:	Primorsko-goranska županija
Stadt:	Opatija
Siedlung:	Opatija
Postleitzahl:	51410

### Genehmigungen

Baugenehmigung:	ja
Lokationsbewilligung:	ja
Bescheinigung:	ja

### Heizung

Zentralheizung:	ja
-----------------	----

## Parkplatz

Garage:	ja
Anzahl der Parkplätze:	4
Überdachter Parkplatz:	ja

## Beschreibung

Zusätzliche Informationen:	<p>OPATIJA – luxuriöse moderne Villa 300 m2 mit Pool und Meerblick + angelegter Garten 650 m2 Smarte Villa in Opatija – diese moderne Luxusvilla, die wir zum Verkauf anbieten, befindet sich im schönen Opatija, nur 200 m vom Meer, dem Yachthafen und dem Strand entfernt. Die Villa liegt auf einem kaskadenförmigen Gelände auf einem 670 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet einen bezaubernden Blick auf das Meer und die Kvarner-Inseln. Die Villa strahlt Eleganz und ein harmonisches Innen- und Außenbereich aus. Die Wohnfläche der Villa beträgt 300m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Etagen. Die Dekoration der Villa ist in 3 Zonen unterteilt: Unterhaltungsbereich, Tagesbereich und Loungebereich. Diese moderne Luxusvilla, die wir zum Verkauf anbieten, befindet sich im wunderschönen Opatija, nur 200 m vom Meer und dem Strand entfernt. Die Villa liegt auf einem kaskadenförmigen Gelände auf einem 670 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet einen bezaubernden Blick auf das Meer und die Kvarner-Inseln. Die Villa strahlt Eleganz und ein harmonisches Innen- und Außenbereich aus. Merkmale der schicken Villa: Der Wohnbereich befindet sich im Erdgeschoss und im ersten Stock. Das Erdgeschoss besteht aus einem Wohnzimmer, einer Küche, einem nach dem Open-Space-Konzept angeordneten Esszimmer, einem Abstellraum und einem Badezimmer mit Dusche. Es gibt auch einen zusätzlichen Raum, der als Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer dienen kann. Das Wohnzimmer wird von einer großen Glaswand dominiert, die elektrisch geöffnet werden kann und einen Panoramablick vom Wohnzimmer aus ermöglicht. Der äußere Teil des Erdgeschosses wird von einem 30 m<sup>2</sup> großen Swimmingpool mit Gegenstromschwimmanlage und einer Liegewiese dominiert. Es gibt auch eine Sommerküche mit Essbereich im Freien. Ein großer Pool im Erdgeschoss und ein kleinerer Pool im Untergeschoss sind durch einen Wasserfall verbunden, der durch ein System von Pooltechnik entsteht, das die beiden Becken verbindet und eine ständige Wasserzirkulation im Wasserfall ermöglicht. Im ersten Stock gibt es ein Hauptschlafzimmer mit Bad und Terrasse. Es gibt zwei weitere Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad und eines mit eigener Terrasse. Oben in der Villa befindet sich ein Loungebereich mit Whirlpool, der mit Glaswänden thermisch abgedichtet ist und sowohl im Sommer als auch im Winter genutzt werden kann. Gerade in den Wintermonaten sorgt ein Designkamin für eine besondere Atmosphäre. In den Sommermonaten kann dieser Raum als offene Terrasse mit bequemen Sesseln und einem Sofa genutzt werden. In diesem Bereich gibt es auch ein separates Badezimmer, eine kleine Küche, eine Bar und ein Sonnendeck. Im Untergeschoss der Villa gibt es einen zusätzlichen Raum, der mit einem audiovisuellen System und einem Heiz-Kühlsystem ausgestattet ist und als Unterhaltungsbereich, Kinosaal, Weinkeller oder Abstellraum genutzt werden kann. Die Villa verfügt über ein integriertes KNX Smart Home System. Smart Houses bieten im Vergleich</p>
----------------------------	---

zu herkömmlichen Häusern folgende Vorteile: Energieeinsparung, Raumverwaltung und -steuerung aus der Ferne, Sicherheit, Steigerung des Immobilienwerts, Komfort und Lebensstil. Alle Systeme der Villa (Heizung/Kühlung, elektrisches System, audiovisuelles System, Sensoralarm, Videoüberwachung, Smart-House-System, wobei die Systeme alle Räume der Villa abdecken) sind in einer Steuerquelle integriert; KNX-System. Die Ausstattung und Installationen der Villa stammen von namhaften italienischen Herstellern. So werden die Türen Barausse, Elektrosystem, Lampen und andere Groppi und Viabizzuno, Fliesen, Duschen, REXA-Badewannen sein. Die Außenschreinerei und die Glaswände werden von Heroal sein. Die Villa verfügt über 4 Parkplätze und eine Ladestation für Elektrofahrzeuge. Sie legen viel Wert auf die Innenausstattung der Villa, aber auch auf die Gesamtentwicklung des Bauprojekts und achteten dabei auf jedes Detail. Dank der beeindruckenden Ausstattung findet in dieser schicken Villa jeder etwas für sich, egal ob Sportler, Geschäftsleute oder Liebhaber von Film und Musik, denn dem zukünftigen Eigentümer und seinen Gästen stehen vom rasanten Tempo alle nötigen Einrichtungen zur Unterhaltung und Entspannung zur Verfügung des modernen Lebens. Das Grundstück ist vollständig von einer Steinmauer umgeben, die Ruhe, Intimität und Schutz vor neugierigen Blicken bietet. Sicherlich eine schöne Immobilie für ein luxuriöses Familienleben, aber auch als Investition in Form von Elite-Tourismus geeignet. Dieses Anwesen liegt 220 m Luftlinie oder 650 m zu Fuß (7 Minuten) vom Meer entfernt. OPATIJA: Opatija, eine wunderschöne Küstenstadt an der Adria, ist ein beliebtes Touristenziel für Touristen aus aller Welt. Die Stadt ist von wunderschöner Natur umgeben und liegt am Fuße des Berges Učka. Immobilien in Opatija bieten einen unbezahlbaren Blick auf das Meer und die umliegenden Inseln Krk und Cres. Opatija ist umgeben von charmanten Kleinstädten mit alten Häusern in engen, geschichtsträchtigen Gassen. Die Straßen der Stadt Opatija bestehen aus Anwesen, die durch ihre besondere Architektur und Villen aus der Habsburgerzeit hervorstechen. Eine große Auswahl an Stränden, kristallklares Meer und verschiedene touristische Dienstleistungen sind die Schlüsselfaktoren, die Opatija zu einem perfekten Reiseziel machen, das von den Nachbarländern als ausgezeichnete Investitionswahl anerkannt wird. Die Immobilienpreise in dieser Gegend steigen, die Mietauslastung ist ausgezeichnet, was zu einer Kapitalrendite von 5 bis 10 % geführt hat und ausländische Investoren anzieht. Sehr geehrte Kunden, die Agenturprovision wird gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen berechnet:  
[www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja](http://www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja) ID CODE: 30998

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 614969

Agency ref id: 30998

Kontakt Telefon: +385 91 270 3979