

## Opatija – Dvoetažni stan 4S+DB s fantastičnim pogledom, Opatija, Wohnung



### Verkäuferinformationen

Name: Kaiser Immobilien  
Vorname: Kaiser  
Nachname: Immobilien  
Firmenname: Kaiser Immobilien d.o.o.  
Service Type: Selling and renting  
Website: <https://kaiser-immobilien.hr/>  
Land: Croatia  
Region: Primorsko-goranska županija  
City: Opatija  
Postleitzahl: 51410  
Adresse: Maršala Tita 97  
Mobile: 00385992140008  
Phone: 0038551823491  
Über uns: Das professionelle  
Expertenteam für exklusive  
Immobilien der Agentur  
KAISER IMMOBILIEN wird  
zum Partner der Kunden in  
angenehmer, ungestörter,  
diskreter und intimer  
Atmosphäre. Wir streben nach  
höchsten Ansprüchen und  
finden mit viel Engagement die  
perfekte Immobilie für Sie. Mit  
unserem Fachwissen, unserem  
Engagement, unserem Instinkt  
und unserer Kenntnis des  
regionalen Marktes können Sie  
Ihre Traumimmobilie in den  
Orten Kvarner, Istrien,  
Dalmatien und ganz Kroatien  
bauen. Wir beraten Sie vom  
ersten Termin bis zum  
Vertragsabschluss und darüber  
hinaus. Jeder Kunde wird  
individuell mit maximalem  
Vertrauen angesprochen.

Die Gründer der Agentur sind  
Silvija Panuccio und Dean  
Luić.

Überlassen Sie es unserem  
Expertenteam, das jede  
Herausforderung auf dem Weg  
zur besten Immobilie kennt.

Reg No.: 133/2024

## Anzeigendetails

### Allgemein

Titel:	Opatija – Dvoetažni stan 4S+DB s fantastičnim pogledom
Immobilie zur:	Verkauf
Quadratfuß:	224 m <sup>2</sup>
Stock:	2
Stockwerke:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Grundstückfläche:	433 m <sup>2</sup>
Fläche des Balkons:	29 m <sup>2</sup>
Terrasse:	67 m <sup>2</sup>
Preis:	798,000.00 €
Erstellt:	18.11.2024

### Zustand

Baujahr: 1980

### Standort

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

### Genehmigungen

Baugenehmigung: ja  
Bescheinigung: ja

### Zusätzliche Informationen

Energieeffizienz: In Vorbereitung



### Heizung

Zentralheizung: ja

## Parkplatz

Anzahl der Parkplätze: 1  
Überdachter Parkplatz: ja

## Beschreibung

Zusätzliche  
Informationen:

Die Immobilienagentur Kaiser Immobilien aus Opatija präsentiert aus ihrem Angebot eine geräumige zweistöckige Wohnung in einer neueren Villa mit insgesamt drei Wohnungen in maximal ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Opatija und der Küste. Die Wohnung befindet sich im letzten 2. Stock und im Dachgeschoss der Villa und bietet eine sehr funktionale Raumaufteilung. Der untere Teil der Wohnung besteht aus einem Eingang, einem Flur, zwei Schlafzimmern, einem offen gestalteten Wohnzimmer mit Küche und Esszimmer, einem Badezimmer, einem Raum unter der Treppe, einem überdachten Balkon, einem überdachten Eingang und drei nicht überdachten Terrassen. Die Innentreppe führt uns in das Dachgeschoss mit einer großen Eingangshalle, die in ein Wohnzimmer umgewandelt werden kann, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer, einer Terrasse und einem überdachten Balkon. Die Gesamtfläche der Wohnung ohne Außenteile beträgt 179,36 m<sup>2</sup>, Terrassen und Balkone kommen noch einmal 101,78 m<sup>2</sup> hinzu. Es gibt auch einen Nebenteil, der eine Außentreppe im 2. Stock mit einer Fläche von 13,31 m<sup>2</sup> und einen angeschlossenen Parkplatz mit einer Fläche von 12,50 m<sup>2</sup> umfasst. Die Gesamtfläche der Immobilie beträgt 306,95 m<sup>2</sup>, die Nettogröße unter Berücksichtigung der relevanten Koeffizienten beträgt 224,22 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, die Heizung erfolgt zentral mit Heizöl und in den Badezimmern ist eine elektrische Fußbodenheizung installiert. Die Wohnung wird voll möbliert verkauft (nur unterer Teil der Wohnung). Die Villa ist an einem Hang gebaut und an der Nordost- und Nordwestseite von Grün umgeben. Von fast allen Teilen der Wohnung bietet sich ein wahrhaft phänomenaler Panoramablick auf das Meer und die Terrassen und Balkone erstrecken sich praktisch in alle Himmelsrichtungen. Neben der gesamten Kvarner Bucht werden die neuen Eigentümer auch einen wunderschönen Blick auf das historische Zentrum von Opatija mit dem Hauptstrand von Slatina und der Stadt Rijeka haben. Dank der großen Glasflächen und der nahezu perfekten Ausrichtung ist die Wohnung den ganzen Tag über voller Tageslicht und Sonnenschein. Zur Wohnung gehört ein überdachter Parkplatz. Der die Villa umgebende Garten wird gemeinsam genutzt. Eine ideale Immobilie für das Familienleben mit allen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe oder eine großartige Investition zum Zweck des Elitetourismus. Die anderen beiden Wohnungen stehen ebenfalls zum Verkauf, und auch die ganze Villa kann gekauft werden. Küste und Strand: 650 m / 9 Gehminuten Restaurant: 900 m / 13 Gehminuten Zentrum von Opatija: 1,2 km / 15 Gehminuten Zentrum von Rijeka: 12 km / 20 Minuten Flughafen Rijeka: 35 km / 30 Minuten Flughafen Pula: 95 km / 60 Minuten Zagreb, Ljubljana: 120 km Budapest, Wien, München: 500 km Die Provision der Agentur für den Käufer beträgt 3 % + MwSt. Die Provision deckt alle mit dem Kauf verbundenen Leistungen ab und wird nur im Falle eines Immobilienkaufs, bei Abschluss des ersten Rechtsgeschäfts, gezahlt. Kaufpreis der

Immobilie: 798.000,00 EUR Maklerprovision (3,75%): 29.925,00 EUR  
Gesamtinvestition: 827.925,00 EUR Für detailliertere Informationen wenden Sie  
sich bitte an: Jirka Nerad Telefon: +385 911 632 884 E-Mail:  
jirka@kaiser-immobilien.hr Vielen Dank! ID CODE: 101-064

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 649008

Agency ref id: 101-064

Kontakt Telefon: +385911632884, +385995677888,