

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



### 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 – Jedinstvena prilika za investitore u centru Opatije s predivnim pogledom
Immobilie zur:	Verkauf
Haustyp:	freistehend
Quadratfuß:	561 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	691 m <sup>2</sup>
Stockwerke:	2
Schlafzimmer:	10
Badezimmer:	5
Preis:	1,800,000.00 €
Erstellt:	19.11.2024

### Zustand

Baujahr:	1980
Letzte Renovierung:	2022

### Standort

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

### Genehmigungen

Baugenehmigung:	ja
Lokationsbewilligung:	ja
Bescheinigung:	ja

### Zusätzliche Informationen

Energieeffizienz:	In Vorbereitung
-------------------	-----------------

### Heizung

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



## Parkplatz

Garage: ja  
Anzahl der Parkplätze: 4

## Beschreibung

Zusätzliche  
Informationen:

Das Immobilienbüro Kaiser Immobilien aus Opatija präsentiert aus seinem breiten Portfolio eine sehr elegante Villa aus den 1980er Jahren in äußerst attraktiver und ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Opatija und der Küste, nur 250 Meter Luftlinie vom Meer entfernt. Die Villa ist am Hang gebaut und an der Nordost- und Nordwestseite von Grün umgeben. Fast alle Teile des Grundstücks bieten einen wahrhaft phänomenalen Panoramablick auf das Meer, und die Terrassen und Balkone erstrecken sich praktisch in alle Richtungen. Neben der gesamten Kvarner Bucht haben die neuen Eigentümer auch das historische Zentrum von Opatija mit dem Hauptstrand von Slatina oder Rijeka in der Hand. Dank großer Glasflächen und nahezu perfekter Ausrichtung sind fast alle Räume den ganzen Tag über voller Tageslicht und Sonnenschein. Die gesamte Villa erstreckt sich über insgesamt 6 Ebenen. Die unterste Ebene ist für Garagen vorgesehen – derzeit gibt es nur eine, aber es ist Platz für mindestens zwei weitere. Zusätzliche Parkplätze befinden sich vor der Garage. Die zweite Ebene besteht aus einer großen Loggia von 40 m<sup>2</sup> und einer großen Terrasse davor – gelegen über der Garage. Es wäre zum Beispiel möglich, die Loggia mit Glaswänden einzuschließen und sie in einen Wintergarten oder ein separates Studio-Apartment umzuwandeln. Auf der gesamten Terrasse vor der Loggia gibt es einen idealen Platz für einen zukünftigen großen Swimmingpool (Visualisierung beigefügt). Auf dieser Ebene befinden sich auch ein Heizraum und andere Räume, die für technische Installationen der Villa oder zur Erweiterung des Loggia-Bereichs genutzt werden können. Wir steigen die Wendeltreppe hinauf in die dritte Ebene der Villa – ins Erdgeschoss, wo sich die erste von insgesamt 3 Wohnungen befindet. Die Nettowohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss beträgt 100,82 m<sup>2</sup>, und weitere 123,53 m<sup>2</sup> Terrassen gehören dazu. Ein fantastischer Blick auf das Meer ist bereits von der vorherigen Loggia aus verfügbar, aber mit jeder weiteren Etage wird die Aussicht immer besser. Die Wohnung ist noch nicht fertig und ihr aktueller Grundriss, der in diesem Stadium natürlich noch komplett geändert werden kann, umfasst eine Küche mit Esszimmer und Wohnzimmer, einen großen Eingangsbereich, ein Badezimmer und ein Schlafzimmer. Es gibt auch die bereits erwähnten überdachten und nicht überdachten Terrassen und auf dieser Ebene ist auch ein Raum für den Maschinenraum geplant. Die Gesamtfläche dieser Etage

beträgt 242,79 m<sup>2</sup>. Eine weitere Außentreppe führt uns in die vierte Ebene – den 1. Stock, wo sich eine große Wohnung mit 2 Schlafzimmern und 2 Bädern befindet. Diese Wohnung ist mehr oder weniger fertig, sie ist völlig leer und wurde nie genutzt. Die Wohnung besteht aus einem Eingang, einem Flur, einem offenen Wohnzimmer mit Küche und Esszimmer, zwei Schlafzimmern, zwei Bädern, zwei überdachten Terrassen, einem überdachten Balkon und einer nicht überdachten Terrasse. Die Gesamtfläche der Wohnung ohne Außenteile beträgt 126,55 m<sup>2</sup>, Terrassen und Balkone kommen noch einmal 78,80 m<sup>2</sup> hinzu. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 205,35 m<sup>2</sup>, die Nettogröße unter Berücksichtigung der relevanten Koeffizienten beträgt 155,34 m<sup>2</sup>. In der Wohnung wurden Vorbereitungen für den Einbau einer Klimaanlage getroffen, die Heizung erfolgt zentral mit Heizöl, und in den Badezimmern wurde eine elektrische Fußbodenheizung installiert. Auf der 5. und 6. Ebene befindet sich die dritte Wohnung, die zweistöckig ist und den 2. Stock und das Dachgeschoss einnimmt. Die Wohnung hat eine sehr funktionale Raumaufteilung und ihr unterer Teil besteht aus einem Eingang, Flur, zwei Schlafzimmern, offenem Wohnzimmer mit Küche und Esszimmer, Badezimmer, Raum unter der Treppe, überdachtem Balkon, überdachtem Eingang und drei nicht überdachten Terrassen. Die Innentreppe führt uns zum Dachgeschoss mit einer großen Eingangshalle, die in ein weiteres 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. Zusätzlich gibt es noch einen Nebenteil, der eine Außentreppe im 2. OG mit einer Fläche von 13,31 m<sup>2</sup> umfasst. Die Gesamtfläche dieser Wohnung beträgt 294,45 m<sup>2</sup>, die Nettogröße unter Berücksichtigung der entsprechenden Koeffizienten beträgt 221,72 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, die Heizung erfolgt zentral mit Heizöl, und die Bäder verfügen über eine elektrische Fußbodenheizung. Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft (unterer Teil der Wohnung). In ihrer aktuellen Konfiguration bietet die gesamte Villa 406,73 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche und 356,75 m<sup>2</sup> Terrassen und Balkone. Inklusiv Garage und mehreren Stellplätzen stehen insgesamt 800,98 m<sup>2</sup> zur Verfügung, mit zugehörigen Koeffizienten von 561,31 m<sup>2</sup> netto. Allerdings sind in diesen Zahlen die der Loggia vorgelagerte Terrasse und ggf. die Außentreppe nicht eingerechnet. Die Villa wird auch in einzelnen Wohnungen verkauft, ist aber zweifellos am vielversprechendsten für einen ernsthafteren Investor, der sie als Ganzes übernehmen und mit relativ anspruchlosen Modernisierungen ihr enormes Potenzial freisetzen würde, das in ihrer großen Nutzfläche, ihrer äußerst attraktiven Lage und ihrer wirklich phänomenalen Aussicht liegt. 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 Dienstleistungen ab und wird nur im Falle eines Immobilienkaufs bei Abschluss des ersten Rechtsgeschäfts gezahlt. Kaufpreis der Immobilie: 1.800.000,00 EUR

Provision (3,75 %): 67.500,00 EUR Gesamtinvestition: 1.867.500,00 EUR Für  
weitere Informationen wenden Sie sich bitte an: Jirka Nerad Telefon: +385 911  
632 884 E-Mail: [jirka@kaiser-immobilien.hr](mailto:jirka@kaiser-immobilien.hr) Vielen Dank! ID CODE: 101-036

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 649031

Agency ref id: 101-036

Kontakt Telefon: +385911632884, +385995677888,