

## Opatija, Ičići – Trosoban stan s garažom 250 m od mora, Opatija - Okolica, 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, Ičići – Trosoban stan s garažom 250 m od mora
Immobilie zur:	Verkauf
Quadratfuß:	130 m <sup>2</sup>
Stock:	1
Stockwerke:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	3
Preis:	595,000.00 €
Erstellt:	19.11.2024

### Zustand

Baujahr: 2008

### Standort

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

### Genehmigungen

Baugenehmigung:	ja
Bescheinigung:	ja

### Zusätzliche Informationen

Energieeffizienz: In Vorbereitung



### Heizung

Zentralheizung: ja

## Parkplatz

Garage: ja  
Anzahl der Parkplätze: 2

## Beschreibung

Zusätzliche  
Informationen:

Die Immobilienagentur Kaiser Immobilien aus Opatija bietet eine sehr angenehme und gut ausgestattete Wohnung im ersten Stock eines Gebäudes an, das nur 250 Meter zu Fuß vom Hauptstrand des berühmten Ferienortes Ičići entfernt ist. Der geschlossene Komplex, der durch ein ferngesteuertes Tor geschützt ist, besteht aus zwei Gebäuden mit jeweils 8 Wohnungen und befindet sich in einem ruhigen Teil des Dorfes, in einer Sackgasse mit minimalem Verkehr und dennoch in unmittelbarer Nähe aller Einrichtungen wie Geschäfte, Restaurants, Cafés oder Yachthafen. Das Anwesen hat eine Gesamtfläche von 148,47 m<sup>2</sup>, wovon 120,17 m<sup>2</sup> auf die Wohnung und 28,30 m<sup>2</sup> auf die Garage mit Lagerraum im Erdgeschoss entfallen. Der Wert von 130,55 m<sup>2</sup> ist die Nettofläche unter Berücksichtigung der entsprechenden Koeffizienten für Balkone, Loggia und Garage. Die Wohnung selbst besteht aus einer Eingangshalle, einem offenen Wohnzimmer mit Esszimmer und Küche, einem Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner, 3 Schlafzimmern, von denen eines derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird, und zwei Badezimmern (eines davon ist en-suite). Die Wohnung verfügt außerdem über 2 Balkone, die von den beiden Schlafzimmern aus zugänglich sind, und eine große Loggia, die vom Wohn-/Esszimmer aus genutzt wird. Die Wohnung ist nach Südosten ausgerichtet und dank der großen Fenster und Balkontüren ist sie den größten Teil des Tages sonnig und lichtdurchflutet. Bei der Einrichtung und Ausstattung der Wohnung wurde an nichts gespart, es wurden hochwertige Wand- und Bodenfliesen verwendet und exotische Parkettböden im Wohn- und Schlafzimmer verlegt. Die Wände sind mit Holzpaneelen verkleidet, die auch die Heizkörper der Zentralheizung verbergen, die gesamte Wohnung ist mit Kunstwerken dekoriert und alle Textilien und Leuchten wurden sorgfältig ausgewählt. Die maßgefertigte Küche sowie die Waschküche sind mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet. Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage, eine Alarmanlage, Sicherheitseingangstüren und hochwertige Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden. Beide Balkone und die Loggia bieten einen sehr schönen Blick auf das Meer. Die Heizung erfolgt zentral mit Gas und jede Wohnung verfügt über einen eigenen Verbrauchszähler. Zur Kühlung ist in jedem Zimmer eine Toshiba Inverter-Klimaanlage installiert. Im Erdgeschoss des Gebäudes verfügt die Wohnung über die bereits erwähnte große Garage mit Abstellraum, die als Raum zum Entspannen (Männerhöhle) mit eigener Küche/Bar, Kühlschrank, Sitzecke, Fernseher und sogar einem Badezimmer inklusive Toilette und Dusche eingerichtet ist. Sehr hochwertiges und komfortables Anwesen ohne Kompromisse in einer erstklassigen attraktiven Lage, ideal für den Alltag oder für perfekte Urlaubsmomente. Das Zentrum des Dorfes mit allen Einrichtungen – 200 m Küste, Strand – 250 m Zentrum von Opatija – 3,5 km / 6 Minuten Zentrum von Lovran – 2,5 km / 5 Minuten Rijeka: 15 km / 20 Minuten Flughafen Rijeka – 40 km / 40 Minuten Flughafen Pula – 95 km / 75

Minuten Ljubljana: 120 km / 2 Stunden Wien, München, Budapest: 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: 595.000,00 EUR Maklergebühr (3,75%): 22.312,50 EUR  
Gesamtinvestition: 617.312,50 EUR Für detailliertere Informationen wenden Sie  
sich bitte an: Jirka Nerad Telefon: +385 911 632 884 E-Mail:  
jirka@kaiser-immobilien.hr Objektcode: 101-246 Vielen Dank für Ihr Interesse!  
ID CODE: 101-246

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 681470

Agency ref id: 101-246

Kontakt Telefon: +385911632884, +385995677888,