

## PREDIVNA VILA NEDALEKO GRADA I MORA, Labin, Casa



### Información del vendedor

Nombre: Ars nekretnine  
Nombre: Ars  
Apellido: nekretnine  
Nombre de la empresa: Ars nekretnine  
Service Type: Selling and renting  
Sitio Web: <https://www.ars-nekretnine.hr>  
País: Croatia  
Region: Istarska županija  
City: Labin  
Código postal: 52200  
Dirección: Prilaz Vetva 16  
Mobile: +385 98 912 3597  
Phone: +385 52 857 226  
Sobre nosotros: ARS Agency, the real estate agency, was established back in 1992 and we operate on the area of Istria, with emphasis on eastern Istria, the surroundings of Labin and Rabac.

In 2003 the Agency was registered in the Golden Book of prominent Croatian entrepreneurs and in 2009 it was registered in the Real Estate Mediator Registry, kept at the Croatian Chamber of Commerce.

Our years-long experience has enabled us to provide a professional service from start to finish and an individual approach for our clients who are either in search of their new home or purchasing a real property for investment purposes.

For a long number of years, which brought many changes in

legislation and on the real estate market, with constant professional development and keeping up with the changes, we have successfully guided and consulted our clients in property transactions. The characteristics we cherish are integrity, conscientiousness and thoroughness.

Our relationship with clients does not often end with the purchase itself. Our clients keep in touch and contact us whenever they have the opportunity. Our cordiality and friendship leave a permanent mark in almost every purchase in which we participated as agents.

Our networking and cooperation with partner agencies on the area of Istria, Rijeka and Dalmatia enables us to quickly find what our clients require.

Real estate purchase is a very important investment; therefore we as agents always keep the balance between the needs and demands of the buyers and sellers. Our duty is to take care and protect the interests of both buyers and sellers.

#### Datos del anuncio

### Común

Título:	PREDIVNA VILA NEDALEKO GRADA I MORA
Propiedad para:	Venta
Pies cuadrados:	302 m <sup>2</sup>
Tamaño del lote:	2359 m <sup>2</sup>
Dormitorios:	5

Precio: 980,000.00 €  
Publicado: 25.07.2024

## Condición

Condición: Habitable

## Ubicación

País: Croatia  
Provincia / Región /  
Provincia: Istarska županija  
Ciudad: Labin  
Área urbana: Labin  
Poštanski broj: 52220

## Permisos

Permiso de construcción: sí  
Certificado de inspección: sí

## Información adicional

Infraestructura: Electricidad  
Eficiencia energética: A



## Calefacción

Tipo de la calefacción: Calefacción central (propia) de combustible crudo

## Descripción

Información adicional: Vila je izgrađena krajem 1980-ih godina prema nacrtima renomiranih arhitekata Jean-Pierre Gerni i Antoine Paillet i karakterizira je izniman arhitektonski stil koji svojom razigranom krovnom konstrukcijom nekretnini daje jedinstveni šarm koji podsjeća na arhitekturu južne Francuske. Prostrani korisni prostor vile prostire se na 227 m<sup>2</sup>, raspoređen na dvije etaže. Dodatan prostor osigurava pomoćna zgrada sa 75 m<sup>2</sup> koja se nalazi do vile. Ima veliku kuhinju, blagovaonicu, prostrani dnevni boravak, 5 spavaćih soba sa 5 kupaonica. Nadalje, na raspolaganju vam je vrhunski wellness, opremljen saunom, kadom i jacuzzijem. Zasebna gospodarska zgrada s parcelom nudi dodatni prostor koji je sada u procesu renoviranja. Vrt poput parka koji okružuje vilu skladno se uklapa u karakter vile. Ovdje ćete također pronaći cvjetne grmove i drvenaste biljke sa šarenim cvjetovima kao i stara stabla koja ljeti pružaju ugodan hlad. Grijani bazen može se koristiti od proljeća do jeseni. Arhitektonski stil vile zadovoljava najviše standarde. Čak su i unutarnji zidovi solidno zidani, a statika građevine je ojačana betonskim

nadvojima i čelikom. Ovo ne samo da osigurava izvrsnu stabilnost, već također pruža učinkovitu zvučnu izolaciju između prostorija i podova. Takva kvaliteta konstrukcije se danas rijetko nalazi. Cjelokupna tehnička oprema zgrade, uključujući elektro, sanitarnu i klimatizaciju je potpuno obnovljena 2023. godine i zadovoljava najsuvremenije standarde. LOKACIJA Vila se nalazi u neposrednoj blizini povijesnog starog grada Labina i nudi skrovito okruženje u kojem možete maksimalno uživati u netaknutoj prirodi. Kuća graniči s gustom listopadnom šumom na sjeveru i istoku te vinogradima i bujnim zelenim površinama na jugu i zapadu. Pristupna prometnica do vile ima malo prometa i izuzetno je mirna. Povijesni stari grad Labin sa svojim uličnim kafićima, prvoklasnim restoranima i povijesnim štihom udaljen je samo 2 minute vožnje automobilom. U Labin Centru pronaći ćete sve trgovačke sadržaje, uključujući poslovnice poznatih robnih marki kao što su Lidl, Spar, Konzum i Plodine. Drogerije kao što su DM i Müller kao i sve uobičajene specijalizirane trgovine za svakodnevne potrebe. Posebna ponuda je ribarnica u kojoj se nalazi i seljačka tržnica sa svježim voćem i povrćem lokalnih proizvođača. Tirkizno more s bijelim šljunčanim plažama udaljeno je samo oko 5 kilometara, a prirodne plaže Duge Luke s kristalno čistim morem su praktički pred vašim vratima. Ovdje ćete pronaći skrivene, osamljene uvale sa šljunčanim plažama, savršene za kupanje i sunčanje. Turistički grad Rabac sa svojom prostranom šetnicom uz plažu, brojnim barovima i noćni klubovi udaljeni su samo 10 minuta. Regija je izuzetno atraktivna za turiste. Medicinska skrb u Labinu je izvrsna, s liječnicima opće prakse, stomatolozima i ljekarnama. Tamo je i centar za hitnu medicinsku pomoć u Centru Labin, koji radi 24 sata dnevno. Najbliže bolnice nalaze se u Puli i Rijeci, a obje su udaljene oko 45 minuta do 1 sat vožnje. Prometna povezanost i putovanje Istra je odlično povezana s Njemačkom i Austriom Tauernskom autocestom i tunelom Karawanken. Vožnja od Münchena traje oko 6,5 sati, dok možete doći ovdje iz Beča za nešto manje od 6 sati. To znači da je kratki odmor preko dugog vikenda sasvim izvediv. Najbliža zračna luka je Pula, udaljena oko 40 km. Odavde postoje izravni letovi do mnoge međunarodne zračne luke. Stanje nekretnine Ova nekretnina je izuzetno raskošno građena u kasnim 80-ima i potpuno renovirana 2023. uz opsežno planiranje i iznimnu predanost detaljima. Kuća je ne samo energetske suvremena, već ima i energetske A razred. U smislu energetske učinkovitosti, ova kuća je optimalno opremljena za budućnost. Ima grijanje vode na solarnu energiju, fotonaponski sustav s baterijskim spremnikom i mrežom kapaciteta 22 kW. Osim toga, instalirana je stanica za punjenje električnih automobila. Nisu potrebna nikakva dodatna ulaganja da biste kuću osposobili za budućnost! Tehničke fine DSL internetska veza distribuirana je po cijeloj kući putem LAN kablova kao i putem WLAN mreže. Sustav SAT prijema također nudi dodatnu vrijednost: uz ASTRU omogućuje i prijem HOTBIRD-a, koji udvostručuje domet europskih kanala. SAT distribucijska mreža u kući opskrbljuje dnevnu sobu, kuhinju i sve spavaće sobe. Sva svjetla u kući su moderna LED svjetla koja se mogu prigušiti u svakoj prostoriji. Instalirana je kućna automatizacija rasvjete, kojom se može upravljati glasom putem Amazon Alexa. Inventar Cjelokupni interijer potpuno je obnovljen 2023. godine, a novu opremu koja dolazi isključivo od renomiranih proizvođača

karacterizira natprosječna kvaliteta. Vila se trenutno iznajmljuje za turizam te je stoga kompletno opremljena svime što vam je potrebno za život. To znači da se kuća može iznajmljivati ili u njoj živjeti bez potrebe za dodatnim ulaganjima. U kupoprodajnu cijenu uključeno je kompletno unutarnje opremanje, uključujući posteljinu i ručnike u dvostrukoj količini kako bi se osigurala nesmetana izmjena gostiju. Prizemlje Ukusno namješten, prostran dnevni boravak s visokim stropom nudi izravan pristup na terasu i bazen u vrtu. Prolaz s otvorenim kaminom vodi iz dnevnog boravka u blagovaonicu koja je odvojena stepenicom te se iz nje dolazi u potpuno opremljenu kuhinju. U prizemlju se također nalaze 2 spavaće sobe i 2 kupaonice od kojih jedna pripada sobi, a druga je zasebna. Jedna od spavaćih soba ima izlaz na terasu sa hidromasažnom kadom. Posebna posebnost vile je wellness prostor koji uključuje veliku kadu, infracrvena kabina (slično "sauni") i grijani vanjski whirlpool. Kat Stubište vodi na prvi kat gdje se nalaze još tri spavaće sobe, svaka sa svojom kupaonica. Dvije spavaće sobe imaju balkone sa stolovima i stolicama i predivnim pogledom. Spavaće sobe Vila ima 5 spavaćih soba (hrastov parket). Sve su spavaće sobe individualno klimatizirane za dodatnu udobnost. Prozori su opremljeni s mrežama protiv insekata i mogu se zaštititi kopcima kako bi se zatamnilo od dnevnog sunca. Osim toga, osigurane su neprozirne zavjese koje omogućuju potpuno zamračenje. Svaka od spavaćih soba opremljena je vlastitim Smart TV-om koji nudi SAT TV i web pristup. Dvije spavaće sobe na katu imaju privatne balkone na kojima se možete opustiti i uživati uz čašu dobrog vina. Jedna spavaća soba u prizemlju ima pristup verandi s jacuzziem. Kupaonice Kuća ima ukupno 6 kupaonica, od kojih je 5 dodijeljeno odgovarajućim spavaćim sobama. Tu je ekskluzivna wellness kupaonica u prizemlju s prostranom kadom i infracrvenom kabinom, koja se često naziva i "sauna". Iz wellnessa se može pristupiti verandi, gdje se nalazi grijani whirlpool koji može primiti do 6 osoba. Pravi wellness raj! Grijanje i klimatizacija U svakoj prostoriji, uključujući 5 spavaćih soba, nalazi se klima uređaj za hlađenje i odvlaživanje, s ukupnim rashladnim učinkom od 27 kW. Za grijanje zimi daju ukupnu snagu grijanja 32 kW. Osim toga, kuća ima centralno grijanje na pelete, što vilu čini idealnom za boravak u hladnijim mjesecima. U svim prostorijama postavljeno je podno grijanje. U prizemlju se temperatura kontrolira zajedničkim regulatorom, dok se na katu se regulacija vrši za svaku sobu. Topla voda se može osigurati solarnim panelima, električnim grijačima ili grijanjem na sustav peleta, osiguravajući fleksibilnu i učinkovitu opskrbu. Električni sustav, rasvjeta i kućna automatika Prikjučna električna snaga iznosi 22 kW. LED tehnologija osvjetljenja. Za korištenje rasvjete implementirano je glasovno upravljanje putem interneta (kućna automatizacija) "Alexa Echo". Regenerativna tehnologija Instaliran je fotonaponski sustav snage 10 kW. Fotonaponski sustav opremljen je sustavom za skladištenje baterija. Stanica za punjenje e-automobila Multimedija, SAT SAT sustav za ASTRA i HOTBIRD SAT distribucijska mreža za sve spavaće sobe i dnevni boravak Smart TV za sve spavaće sobe TV s velikim ekranom i sva pripadajuća multimedijaska tehnologija (ozvučenje, DVD, igre konzola itd.) u dnevnoj sobi. Internet i mrežna tehnologija Veza je putem DSL-a (pripremljeno za optiku). Internet router "Fritz Box" LAN distribucijska mreža u svim spavaćim

sobama i dnevnom boravku U kući je instalirana "mesh" mreža, tako da postoji sigurna opskrba putem WLAN-a u svim sobama i na otvorenom. Zigbee mreža za kućnu automatizaciju. U svakoj sobi postoji "Alexa" za strujanje glazbe i filmova s vezom Amazon Prime. Kućna automatizacija za kontrolu rasvjete Bazen i vanjski sadržaji Dizalica topline za grijanje bazena Vanjski tuš na bazenu Automatski sustav za navodnjavanje sadnje. Sigurnosna tehnologija Video zvono s internetskom vezom. 3 vanjske kamere s detekcijom pokreta i internetskom vezom. 7 unutarnjih kamera s UPS-om, detekcijom pokreta i internetskom vezom. Unutarnje kamere su prijenosne i mogu se ukloniti tijekom sezone najma. Alarmni sustav s internetskom vezom. Svi prozori i vrata su nadzirani, dodatno detektori loma stakla na panoramskim vratima i pokreta detektori u svim sobama. Obrada vode za piće Kuća je spojena na lokalni vodovod i ima filtersku stanicu sa regulatorom tlaka i UV dezinfekcija vode za piće na mjestu napajanja. Ako je potrebno, može se priključiti sustav doziranja klora na početku sezone za dezinfekciju cijele kuće na početku sezone. Iznajmljivanje Vila za odmor se trenutno iznajmljuje s impresivnom stopom popunjenosti od 100% u vrhuncu sezone i ostvaruje godišnji promet od oko 40.000 EUR. Optimizacija prihoda ovoj kući doprinosi profesionalni marketing i povezivanje s praktički svim relevantnim portalima za iznajmljivanje putem softvera za upravljanje. Vila je nedvojbeno impresivna luksuzna nekretnina u izvrsnom stanju, temeljito renovirana i dovedena do najnovijih tehničkih standarda. Izvrstan položaj na rubu šume nudi prirodno okruženje i zaklonjena je živicom koja osigurava visoku razinu privatnosti, a blizina grada sve potrebno za nekoliko minuta vožnje.

## Información de contacto adicional

Número de referencia interno: 519207  
Agency ref id: 417  
Teléfono de contacto: +385 98 912 3597