

## ISTRA, VIŠNJAN - Kamena ljepotica u centru manjeg naselja, Višnjani, Casa



### Informação do Vendedor

Nome: Agencija Dux nekretnine  
Email: info@dux-nekretnine.hr  
Nome: Agencija  
Apelido: Dux nekretnine  
Nome da empresa: DUX NEKRETNINE d.o.o.  
Service Type: Selling and renting  
País: Croatia  
Region: Primorsko-goranska županija  
City: Rijeka  
Código Postal: 51000  
Endereço: Tizianova 8  
Mobile: 385 91 480 8808  
Phone: 385 51 518 174  
Sobre nós: Dux nekretnine agency operates with the aim of raising the quality of real estate brokerage to a higher level of professionalism and mutual satisfaction of the parties with which it cooperates. How do we do that? We approach each client humanely and professionally in order to facilitate one of the biggest and most important decisions in life - buying real estate. Our offer includes a wide range of high quality and very attractive properties in the Kvarner, Istria, islands and wider surroundings in order to satisfy the refined tastes of our longtime customers. The buying and selling process takes place at the highest level of quality with our reliability and commitment to each individual client. Our job is not done until we see a smile on the faces of clients. And even then because we like to stay in touch

even after the contract is signed  
- because our mission is more  
than just a job.

## Detalhes do Anúncio

### Comum

Titulo:	ISTRA, VIŠNJAN - Kamena ljepotica u centru manjeg naselja
Tipo de Negócio:	Venda
Tipo de casa:	destacado
Área M2:	130 m <sup>2</sup>
Área de Terreno:	332 m <sup>2</sup>
Número de Pisos:	2
Quartos:	4
Casas de Banho:	1
Preço:	580,000.00 €
Anunciado:	21.11.2024

### Condição

Última renovação:	2024
-------------------	------

### Localização

País:	Croatia
Estado / Região /	Istarska županija
Província:	
Cidade:	Višnjan
Área da cidade:	Višnjan
Poštanski broj:	52463

### Permitem

Llicença de construção:	naí
Localização autorização:	naí
Certificado de	naí
propriedade:	

### Informação Adicional

Eficiência energética:	A+
------------------------	----

### Aquecimento

Aquecimento central:	naí
----------------------	-----



## Estacionamento

Número de vagas no estacionamento: 3

## Descrição

Informação Adicional: ISTRA, POREČ, VIŠNJAN - Renovirana kamena vila u centru manjega naselja. S ponosom predstavljamo ovu visoko kvalitetnu i funkcionalnu obiteljsku kamenu vilu, smještenu na mirnoj lokaciji bez buke i velikih gužvi. Riječ je o autohtonoj istarskoj kamenoj vili, koja je u potpunosti renovirana uz korištenje modernih rješenja i kvalitetnog materijala. Ova kamena vila svojim budućim vlasnicima nudi maksimalnu razinu komfora i luksuza uz savršenu kombinaciju s tradicijom i toplinom pravog obiteljskog doma. Svaka je prostorija vile maksimalno iskorištena kako bi u potpunosti ispunila svoju zacrtanu ulogu, dok savršena komunikacija prostora unutaršnjosti vile s vanjskim prostorom okućnice čini boravak značajno ugodnijim i jedinstvenim. Uputite se s nama prema ovoj jedinstvenoj prilici, te možda upravo ovdje vaša potraga za nekretninom iz snova, pronađe sretan kraj. OPIS NEKRETNINE; Ova se kamena vila sastoji od sveukupno 130m<sup>2</sup> stambenoga prostora, od kojih 110m<sup>2</sup> pripada vili, dok ostatak pripada dijelu terase i pomoćnog objekta koji se nalazi na okućnici uz vilu. Ukupna se stambena kvadratura dijeli na dvije etaže vile, prizemlje i kat. U prizemlju se vile tako smjestio se veći open space prostor u kojemu se nalazi prostrana blagovaona dovoljna za cijelu obitelj, te i u potpunosti opremljena moderna kuhinja talijanskog proizvođača. Blago je izdvojen od blagovanice i kuhinje smjestio se komotan dnevni boravak, kojega krase funkcionalan kamin na drva. Iz dnevnoga boravka se dalje pruža pristup prema većoj natkrivenoj terasi, idealnoj za zabavu s prijateljima i obitelji, te i za opuštanje nakon aktivnog dana uz čašu vama najdražega vina. U prizemlju vile se jednako tako smjestio i gostinjski toalet, koji ujedno služi i kao manji vešeraj. Unutarnjim stubištem pristupamo prema gornjoj etaži vile, gdje su se smjestile 3 komotne spavaće sobe, te i jedna veća kupaonica s walk-in tušem. Sobe su prostrane, te svojim budućim vlasnicima pružaju dovoljno prostora za ugodan i bezprijekoran boravak. Ono što svakako moramo istaknuti jest kako u sobama poseban ugođaj nastaje savršeno uklopljenom i vildjivom krovnom drvenom konstrukcijom, koja odaje osjećaj topline. OPIS OKUĆNICE: Okućnica vile je u potpunosti uređena i ograđena, te je savršena za provođenje slobodnog vremena na otvorenome zraku. Cilj vlasnika je bio maksimalno olakšati održavanje okućnice uz dovoljno zelenila i kamenih detalja. Centralno mjesto dvorišta ipak zauzima prostrani bazen s rijetkom keramikom većih dimenzija izabranom kako bi voda u bazenu stvarala efekt posebne boje, te kako bi se stvorio jedinstveni ugođaju tijekom korištenja bazena. Uz bazen i sunčalište, nalazi se i stablo murve starije od 100 godina. Lokaciju stabla vlasnici su pametno iskoristili kako bi se osigurao prirodni gusti hlad, idealan za opuštanje i odmor tijekom toplijih mjeseci u godini. Na okućnici se nalazi i pomoćni objekt u kojemu su vlasnici već sprovedli instalacije struje i vode, a kojega po potrebi i želji budućih vlasnici imaju priliku koristiti kao zatvorenu ljetnu kuhinju, privatnu spa zonu sa saunom, teretanu ili kao dodatno spremište. Jednako tako se na okućnici vile

nalaze dva izdvojena parking mjesta s pristupom prema okućnici, kao i jedno dodatno parking mjesto na okućnici vile. **DODATNE INFORMACIJE;** Tijekom renovacije pazilo na svaki detalj, a sve to iz razloga što je vila inicijalno bila renovirana za privatne potrebe vlasnika. Čime se osigurala maksimalna razina kvalitete svakog obavljenog posla renovacije, kao i što su se prilikom opremanja vile koristila moderna rješenja čime se želio osigurati ugodniji, sigurniji i jednostavniji boravak vili. Tijekom opremanje vile, vlasnici su pomno birali svaki komad namještaja, tako da on odgovara modernom dizajnu, ali da opet prati dio istarske tradicije i kulture. Tako se sinkronizacijom istarskog tradicionalnog kamena s modernim detaljima doprinijelo toplini unutrašnjeg prostora i komoditetu. **TEHNIČKI INFORMACIJE I DODATNI PODACI;** \* Vila je opremljena pametnim klima uređajima u svakoj prostoriji. \* Posjeduje podno grijanje na struju u svim prostorijama vile, osim u hodniku. \* Postavljena je nova troslojna drvena stolarija na svim prozorima i vratima. \* Vila se prodaje s uključenim namještajem. \* Useljenje u vilu je moguće gotovo odmah. \* Vlasništvo je čisto, 1/1 vlasnik, bez finansijskog tereta, vila posjeduje svu potrebnu dokumentaciju. **OPSI LOKACIJE;** Vila se nalazi u manjem selu nadomak Višnjana. Riječ je o mirnom naselju s mnoštvo kamenih kuća i obiteljskih vila. Lokacija je mirna i bez velikih gužvi, a nalazi se u blizini jedne od najatraktivnijih biciklističkih i pješačkih staza poznat kao Parenzana. Ista se staza kreće kroz brojne vinograde i obradiva polja, kao i kroz netaknutu prirodu centralne Istre, čime svojim posjetiocima osigurava poseban ugođaj i jedinstven način za opuznavanje istarskoga poluotoka, te i nekadašnjeg načina života na ovim lokacijama. Lokacija vile, osim što je idealna za sve zaljubljenike u prirodu, ona je idealna i za obiteljski život. Blaga izoliranost kuće ne utječe na komoditet modernog čovjeka, tako se naprimjer, već samo 3 minute lagane vožnje od kuće nalazi Višnji i Kaštelir. U centru oba naselja možete pronaći sve što Vam je potrebno za svakodnevni život, od trgovina, marketa, tržnica, ribarnica, ljekarna, drogerija, mesnica, škola, vrtića i tome slično. Nekretnina je osim toga i dobro prometno povezana, tako se naprimjer na svega 5 minuta vožnje od vile nalazi istarski Ipsilon koji Vas dalje povezuje s cijelim poluotokom Istre i svim bitnim gradovima i naseljima. Poznati i nezaobilazni grad Poreč udaljen je svega 19 minuta lagane vožnje, a svojim posjetiocima nudi brojne atraktivne plaže i raznovrsni dodatni sadržaj. Ukratko, smatramo kako je riječ o izvrsnoj prilici, kamenoj renoviranoj vilii koja u potpunosti odgovara potrebama današnje moderne obitelji, dok je istovremeno sačuvana tradicija i svaki kameni detalj. Ova nekretnina time predstavlja izvrsnu priliku za sve one koji su u potrazi za privatnom investicijom u turističke svrhe i to sa sigurnim povratom na uloženo, no jednako tako, ova vila predstavlja savršenu priliku sigurnog i mirnog obiteljskog doma. U slučaju dodatnih pitanja, potrebnih informacija ili želje za organizacijom termina razgleda vile i njezine lokacije, slobodno nas kontaktirajte! Poštovani klijenti, agencijska provizija naplaćuje se u skladu s Općim uvjetima poslovanja: [www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja](http://www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja) ID KOD AGENCIJE: 31907

Informações adicionais para contato

Número de referência interno: 623438  
Agency ref id: 31907  
Telefone de contato: +385 95 576 8337