

## Opatija – Jedinствена prilika za investitore u centru Opatije s predivnim pogledom, Opatija, Casa



### Informação do Vendedor

Nome:	Kaiser Immobilien
Nome:	Kaiser
Apelido:	Immobilien
Nome da empresa:	Kaiser Immobilien d.o.o.
Service Type:	Selling and renting
Website:	<a href="https://kaiser-immobilien.hr/">https://kaiser-immobilien.hr/</a>
País:	Croatia
Region:	Primorsko-goranska županija
City:	Opatija
Código Postal:	51410
Endereço:	Maršala Tita 97
Mobile:	00385992140008
Phone:	0038551823491
Sobre nós:	Profesionalni tim stručnjaka za ekskluzivne nekretnine agencije <b>KAISER IMMOBILIEN</b> klijentima postaje partner u ugodnoj, nesmetanoj, diskretnoj i intimnoj atmosferi. Nastojimo zadovoljiti najviše standarde i uz veliki angažman pronalazimo savršenu nekretninu za Vas. Uz našu stručnost, predanost, našem instinktu i poznavanju regionalnog tržišta možete graditi svoju nekretninu iz snova na lokacijama Kvarnera, Istre, Dalmacije i cijele Hrvatske. Savjetujemo vas od prvog termina do sklapanja ugovora, pa i dalje. Svakom klijentu pristupa se individualno uz maksimalno povjerenje.  Osnivači agencije su Silvija Panuccio i Dean Luić. KAISER IMMOBILIEN je vrhunska agencija za posredovanje u prodaji probranih i ekskluzivnih

nekretnina koja svojim  
klijentima nudi više od  
kupoprodajnog iskustva. Naša  
je misija donijeti kvalitetu,  
ekskluzivnost i luksuz u svijet.

Reg No.: 133/2024

## Detalhes do Anúncio

### Comum

Titulo:	Opatija – Jedinstvena prilika za investitore u centru Opatije s predivnim pogledom
Tipo de Negócio:	Venda
Tipo de casa:	destacado
Área M2:	561 m <sup>2</sup>
Área de Terreno:	691 m <sup>2</sup>
Número de Pisos:	2
Quartos:	10
Casas de Banho:	5
Preço:	2,000,000.00 €
Anúnciado:	03.10.2024

### Condição

Data Construção:	1980
Última renovação:	2022

### Localização

País:	Croatia
Estado / Região /	Primorsko-goranska županija
Província:	
Cidade:	Opatija
Área da cidade:	Opatija

### Permitem

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

### Informação Adicional

Eficiência energética:	Na preparação
------------------------	---------------

### Aquecimento

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



## Estacionamento

Garagem: naí  
Número de vagas no estacionamento: 4

## Descrição

Informação Adicional: Agencija za nekretnine Kaiser Immobilien iz Opatije predstavlja iz svoje široke ponude vrlo elegantnu vilu iz 80-ih godina prošlog stoljeća na izuzetno atraktivnoj i mirnoj lokaciji u neposrednoj blizini centra Opatije i obale koja je udaljena samo 250 metara zračne linije. Vila je izgrađena na padini a sa sjeveroistočne i sjeverozapadne strane je okružena zelenilom. Iz gotovo svih dijelova nekretnine pruža se zaista fenomenalan panoramski pogled na more te terase i balkoni protežu se praktički u svim smjerovima. Osim cijelog Kvarnerskog zaljeva će novi vlasnici imati kao na dlanu i povijesnu jezgru Opatije s glavnom plažom Slatina ili Rijeku. Zahvaljujući velikim staklenim površinama i gotovo savršenoj orijentaciji su gotovo sve prostorije pune dnevne sjetlosti i sunca kroz cijeli dan. Cijela vila se proteže na ukupno 6 etaža. Najniži dio namjenjen je garažama – trenutno je samo jedna, ali ima mjesta za još dvije. Dodatna parkirna mjesta nalaze se ispred garaža. Druga etaža sastoji se od velike loggie površine 40 m<sup>2</sup> i velike terase ispred koja je smještena iznad garaže. Loggiu bi bilo moguće, primjerice, zatvoriti staklenim stijenama i pretvoriti je u zimski vrt ili odvojen studio-apartman. Na cijeloj terasi ispred loggie (iznad garaža) nalazi se idealan prostor za budući veliki bazen (priložena vizualizacija). Na ovoj razini smještena je i kotlovnica te druge prostorije koje se mogu koristiti za tehničke instalacije vile ili za proširenje prostora loggie. Spiralnim stepenicama penjemo se na već treću etažu vile – u prizemlje, gdje se nalazi prvi od ukupno 3 stana. Neto stambena površina stana u prizemlju je 100,82 m<sup>2</sup> te mu pripada još 123,53 m<sup>2</sup> terasa. Fantastičan pogled na more pruža se već s prethodne loggie / budućeg bazena, no svakim sljedećim katom pogled postaje sve bolji i bolji. Stan nije dovršen i njegov trenutni raspored, koji je u ovoj fazi naravno moguće još u potpunosti promijeniti, uključuje kuhinju s blagavaonicom i dnevnim boravkom, veliki ulazni hodnik, kupaonicu i spavaću sobu. Tu su i već spomenute natkrivene i nenatkrivene terase. Na ovoj razini nalazi se i prostor planiran za strojarnicu. Ukupna površina ove etaže je 242,79 m<sup>2</sup>. Još jedno vanjsko stubište vodi nas na četvrtu etažu - u naravi 1. kat gdje se nalazi veliki stan rasporeda 2S+DB. Ovaj stan je više-manje završen, potpuno je prazan i nikada nije korišten. Stan se sastoji od ulaza, hodnika, dnevnog boravka otvorenog koncepta s kuhinjom i blagavaonicom, dvije spavaće sobe, dvije kupaonice, dvije

natkrivene terase, natkrivenog balkona i jedne nenatkrivene terase. Ukupna površina stana bez vanjskih dijelova iznosi 126,55 m<sup>2</sup>, terase i balkoni dodaju još 78,80 m<sup>2</sup>. Sveukupna površina nekretnine je 205,35 m<sup>2</sup>, čista površina uzimajući u obzir odgovarajuće koeficijente je 155,34 m<sup>2</sup>. U stanu je napravljena priprema za instaliranje klima uređaja, grijanje je centralno na lož ulje te u kupaonama je instalirano podno grijanje na struju. Na 5. i 6. etaži nalazi se treći stan koji je dvoetažan i zauzima 2. kat i potkrovlje. Stan ima vrlo funkcionalan raspored i njegov donji dio sastoji se od ulaza, hodnika, dvije spavaće sobe, dnevnog boravka otvorenog koncepta s kuhinjom i blagavaonicom, kupaonice, prostora ispod stubišta, natkrivenog balkona, natkrivenog ulaza i tri nenatkrivene terase. Unutarnje stubište nas vodi u potkrovlje s velikim predsobljem koje se može prenamijeniti u dnevnu sobu, dvije spavaće sobe, kupaonicom, terasom i natkrivenim balkonom. Ukupna površina stana bez vanjskih dijelova iznosi 179,36 m<sup>2</sup>, terase i balkoni dodaju još 101,78 m<sup>2</sup>. Tu je i sporedni dio koji uključuje vanjsko stubište na 2. katu površine 13,31 m<sup>2</sup>. Sveukupna površina nekretnine je 294,45 m<sup>2</sup>, čista površina uzimajući u obzir odgovarajuće koeficijente je 221,72 m<sup>2</sup>. Stan je opremljen klima uređajem, grijanje je centralno na lož ulje te u kupaonama je instalirano podno grijanje na struju. Stan se prodaje u potpunosti namješten (donji dio stana). U sadašnjoj konfiguraciji cijela vila nudi 406,73 m<sup>2</sup> neto stambene površine te 356,75 m<sup>2</sup> terasa i balkona. Uključujući garažu i nekoliko parkirnih mjesta, ukupno je raspoloživo 800,98 m<sup>2</sup>, s pripadajućim koeficijentima 561,31 m<sup>2</sup> neto. Međutim u te brojke nije uključena terasa ispred loggie niti vanjske stepenice. Vila se prodaje i po pojedinačnim stanovima, međutim najperspektivnija je nedvojbeno za ozbiljnijeg investitora, koji bi je preuzeo kao jednu cjelinu i relativno nezahjevnom modernizacijom oslobodio njen ogroman potencijal koji leži u njezinoj velikoj korisnoj površini, izuzetno atraktivnoj lokaciji te uistinu fenomenalnom pogledu. Obala i plaža: 650 m / 9 minuta hoda Restoran: 900 m / 13 minuta hoda Centar Opatije: 1,2 km / 15 minuta hoda Centar Rijeke: 12 km / 20 minuta Zračna luka Rijeka: 35 km / 30 minuta Zračna luka Pula: 95 km / 60 minuta Zagreb, Ljubljana: 120 km Budimpešta, Beč, München: 500 km Provizija agencije za kupca iznosi 3% + PDV. Provizija pokriva sve usluge vezane uz kupnju i plaća se samo u slučaju kupovine nekretnine, kod zaključenja prvog pravnog akta. Kuporodajna cijena nekretnine: 2.000.000,00 EUR Posrednička naknada (3,75%): 75.000,00 EUR Ukupna investicija: 2.075.000,00 EUR Za detaljnije informacije, molimo Vas, kontaktirajte: Jirka Nerad Tel: +385 911 632 884 E-mail: [jirka@kaiser-immobilien.hr](mailto:jirka@kaiser-immobilien.hr) Hvala! ID KOD AGENCIJE: 101-036

## Informações adicionais para contato

Número de referência      649031  
interno:  
Agency ref id:              101-036