



<b>Kode :</b>	01490
<b>Lage :</b>	Novigrad
<b>Wohnfläche :</b>	122.12 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	113 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung zum Zentrum :</b>	1000 m
<b>Entfernung zum Meer :</b>	900 m
<b>Etage :</b>	Erdgeschoss
<b>Anzahl der Etagen :</b>	2
<b>Anzahl der Zimmer :</b>	3
<b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>	2
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	2
<b>Meerblick :</b>	Ja
<b>Parkplatz :</b>	Ja
<b>Keller :</b>	Ja
<b>Aufzug :</b>	Ja
<b>Elektroheizung :</b>	Ja
<b>Fußbodenheizung :</b>	Ja
<b>Klimaanlage Heizung :</b>	Ja
<b>Heizung mit Kamin :</b>	Ja
<b>Baujahr :</b>	2025
<b>Energieeffizienz :</b>	A+

**Preis :** **649.000 €**

Istrien, Novigrad – Erdgeschosswohnung mit Garten, Meerblick und Top-Leistung (A+-Zertifikat)

In einem ruhigen Wohnviertel von Novigrad, nur 900 Meter vom Meer entfernt, befindet sich eine moderne Erdgeschosswohnung in einem Neubau mit acht Wohneinheiten. Diese Immobilie vereint Familienkomfort, hohe Energieeffizienz und durchdachte Architektur für ganzjähriges Wohnen.

Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 122,12 m<sup>2</sup>, davon 82,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 113 m<sup>2</sup> Garten, eine überdachte Terrasse, einen Abstellraum und zwei Parkplätze – einer davon überdacht und mit Vorbereitung für eine Ladestation.

Die Raumaufteilung ist auf Funktionalität und Komfort ausgelegt: zwei Schlafzimmer, das Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad und begehbarem Kleiderschrank, ein weiteres Badezimmer, eine Waschküche/Abstellraum sowie ein offenes Wohn-, Küchen- und Esszimmer mit Zugang zu einer überdachten Terrasse. Die Terrasse ist für eine Sommerküche vorbereitet, während beide Schlafzimmer direkten Zugang zum Außenbereich bieten.

Die Westausrichtung sorgt tagsüber für viel natürliches Licht, und der Meerblick vom Erdgeschoss verleiht dem Raum zusätzlichen Wert und vermittelt ein Gefühl der Verbundenheit mit der mediterranen Umgebung.



## **PARENTIUM NEKRETNINE**

**Bračka 41, 52440 Poreč**

**mail: [info@parentium-nekretnine.com](mailto:info@parentium-nekretnine.com)**

**web: [www.parentium-nekretnine.com](http://www.parentium-nekretnine.com)**

**info: +385 95 359 5158 | +385 97 653 7679**

Ein eingezäunter, angelegter Garten mit integriertem Bewässerungssystem und sorgfältig ausgewählten mediterranen Pflanzen bietet absolute Privatsphäre und ein angenehmes Ambiente für das Leben im Freien.

Das Gebäude entspricht höchsten Baustandards und verfügt über ein Energiezertifikat der Klasse A+, ein WDVS-Fassadensystem in Kombination mit Glaswolle und eine Wärmedämmung mit einer Mindestdicke von 10 cm. Das Daikin Multisplit-Heiz- und Kühlsystem, die Fußbodenheizung, die Vorbereitung für einen Kamin und die Fernbedienung per Smartphone garantieren hohen Komfort und Energieeffizienz.

Die Wohnung verfügt über Panorama-Aluminiumwände ohne Brüstungen, Aluminium-Tischlerei mit doppelt isoliertem Glas und Aluminium-Rollläden mit Elektromotor. Die Bodenbeläge bestehen aus hochwertiger Keramik, während die Schlafzimmer mit holzähnlichen Materialien ausgelegt sind. Alle Badezimmer und Toiletten sind komplett ausgestattet.

Die Wohnung wird komplett möbliert verkauft, inklusive italienischer Möbel, Fernsehbildschirmen in jedem Zimmer, Vorhängen und kompletter Beleuchtung.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, einen gemeinsamen Eingang mit Videoüberwachung und einen speziellen Gemeinschaftsbereich für Fahrräder, was den Wohnkomfort und die Sicherheit zusätzlich erhöht.

Diese Immobilie bietet eine außergewöhnliche Balance aus Luxus, Funktionalität und Komfort - eine ideale Wahl für alle, die ein modernes Zuhause in Istrien suchen, das sich ganzjährig komfortabel bewohnen oder als Top-Investment nutzen lässt.