



|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>Kode :</b>                    | 01651              |
| <b>Lage :</b>                    | Novigrad           |
| <b>Wohnfläche :</b>              | 75 m <sup>2</sup>  |
| <b>Grundstücksfläche :</b>       | 200 m <sup>2</sup> |
| <b>Entfernung zum Zentrum :</b>  | 4500 m             |
| <b>Entfernung zum Meer :</b>     | 4000 m             |
| <b>Etage :</b>                   | Erdgeschoss        |
| <b>Anzahl der Zimmer :</b>       | 3                  |
| <b>Anzahl der Schlafzimmer :</b> | 2                  |
| <b>Anzahl der Badezimmer :</b>   | 1                  |
| <b>Anzahl der Toiletten :</b>    | 1                  |
| <b>Parkplatz :</b>               | Ja                 |
| <b>Keller :</b>                  | Ja                 |
| <b>Elektroheizung :</b>          | Ja                 |
| <b>Fußbodenheizung :</b>         | Ja                 |
| <b>Klimaanlage Heizung :</b>     | Ja                 |
| <b>Baujahr :</b>                 | 2027               |
| <b>Energieeffizienz :</b>        | Nicht bekannt      |

**Preis :** 360.000 €

Ein großzügiger, 200 m<sup>2</sup> großer Privatgarten hebt diese Wohnung von anderen Neubauprojekten in Novigrad ab. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines neuen Wohngebäudes, das insgesamt vier Wohneinheiten umfasst. Die Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang sowie einen fließenden Übergang zwischen Wohnbereich, Terrasse und Garten – eine ideale Wahl für Käufer, die Wert auf einen direkten Zugang zum Außenbereich legen.

Die Wohnung bietet eine berechnete Nutzfläche von 74,5 m<sup>2</sup>. Wohnzimmer, Küche und Essbereich bilden einen offenen Wohnraum, der auf eine überdachte Terrasse mit einer Pergola aus Metall führt. Durch dieses Gestaltungskonzept gehen Innen- und Außenbereich nahtlos ineinander über und schaffen zusätzlichen Raum für das Leben im Freien, gesellige Stunden oder eine individuelle Gartengestaltung.

Die beiden Schlafzimmer liegen räumlich getrennt vom Hauptwohnbereich; ein Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für eine praktische Raumaufteilung im Alltag. Ein Eingangsbereich (Flur) und ein zusätzlicher Raum – nutzbar als Abstellraum oder Waschküche – unterstreichen die funktionale Grundrissgestaltung.

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze sowie ein separater, 6 m<sup>2</sup> großer Abstellraum im Außenbereich. Die Kombination aus eigenem Eingang, großem Garten und fest zugeordneten Stellplätzen ist ideal für alle, die den Komfort einer Erdgeschosswohnung suchen, ohne auf einen eigenen Außenbereich verzichten zu müssen.

Das Gebäude wird auf Basis einer rechtskräftigen Baugenehmigung

**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 98 849 768**

errichtet; die Fertigstellung ist für den Herbst 2027 geplant. Die Übergabe erfolgt schlüsselfertig – inklusive Bodenbelägen aus Keramik, Innentüren, sanitärer Ausstattung, einem komplett ausgestatteten Badezimmer sowie einer Sommerküche im Außenbereich. Die Wohnung wird mit einer elektrischen Fußbodenheizung sowie einer Split-Klimaanlage zum Heizen und Kühlen ausgestattet. Die Fenster und Türen bestehen aus PVC und verfügen über Rollläden sowie Insektenschutzgitter; die Fassade des Gebäudes ist mit einer 10 cm dicken Dämmung versehen.

Diese Wohnung ist sowohl für Käufer interessant, die einen festen Wohnsitz suchen, als auch für diejenigen, die eine Ferienimmobilie in Istrien mit einem großzügigen privaten Außenbereich erwerben möchten. Der 200 m<sup>2</sup> große Garten ist nicht nur eine Ergänzung zur Wohnung, sondern eines ihrer herausragenden Merkmale. Für weitere Informationen zum Projekt, zur geplanten Leistung sowie zu den Kaufbedingungen wenden Sie sich bitte an unsere Agentur.