**PARENTIUM NEKRETNINE**
**Bračka 41, 52440 Poreč**
**mail: info@parentium-nekretnine.com**
**web: www.parentium-nekretnine.com**
**info: +385 95 359 5158 | +385 97 653 7679**

| | |
|---|---|
| **Codice :** | 01490 |
| **Localita :** | Novigrad |
| **Superficie immobile :** | 122.12 m2 |
| **Superficie particela :** | 113 m2 |
| **Distanza dal centro :** | 1000 m |
| **Distanza dal mare :** | 900 m |
| **Piano :** | Pianterreno |
| **Numero di piani :** | 2 |
| **Numero di camere :** | 3 |
| **Numero di camere da letto :** | 2 |
| **Numero di bagni :** | 2 |
| **Vista sul mare :** | Si |
| **Parcheggio :** | Si |
| **Cantina :** | Si |
| **Ascensore :** | Si |
| **Riscaldamento elettrico :** | Si |
| **Riscaldamento a pavimento :** | Si |
| **Aria condizionata riscaldamentog :** | Si |
| **Riscaldamento tramite camino :** | Si |
| **Anno di costruzione :** | 2025 |
| **Efficienza energ. :** | A+ |

| | |
|---|---|
| Prezzo : | 649.000 € |

Istria, Cittanova - Appartamento al piano terra con giardino, vista mare e ottime prestazioni (certificazione A+)

In una tranquilla zona residenziale di Cittanova, a soli 900 metri dal mare, si trova un moderno appartamento al piano terra di un nuovo edificio con otto unità abitative. Questa proprietà combina il comfort della vita familiare, l'elevata efficienza energetica e un'architettura studiata nei minimi dettagli che consente di vivere tutto l'anno.

La superficie commerciale totale è di 122,12 m², di cui 82,50 m² di superficie abitabile, 113 m² di giardino, una terrazza coperta, un ripostiglio e due posti auto, di cui uno coperto con predisposizione per una stazione di ricarica elettrica.

La disposizione degli ambienti è progettata con particolare attenzione alla funzionalità e al comfort: due camere da letto, di cui la principale con bagno privato e cabina armadio, un bagno aggiuntivo, una lavanderia/ripostiglio e un soggiorno open space, cucina e sala da pranzo con accesso a una terrazza coperta. La terrazza è predisposta per una cucina estiva, mentre entrambe le camere da letto hanno accesso diretto allo spazio esterno.

L'orientamento a ovest garantisce un'abbondante illuminazione naturale durante il giorno, mentre la vista mare dal piano terra conferisce all'appartamento un valore aggiunto e un senso di connessione con

l'ambiente mediterraneo.

Un giardino recintato e curato, con sistema di irrigazione integrato e piante mediterranee accuratamente selezionate, offre la massima privacy e un ambiente piacevole per la vita all'aria aperta.

L'edificio è costruito secondo i più elevati standard costruttivi, con certificazione energetica A+, sistema di facciata ETICS in combinazione con lana di vetro e isolamento termico con uno spessore minimo di 10 cm. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento multisplit Daikin, il riscaldamento a pavimento, la predisposizione per un camino e il controllo remoto tramite smartphone garantiscono un elevato livello di comfort ed efficienza energetica.

L'appartamento è dotato di pareti panoramiche in alluminio senza parapetti, infissi in alluminio con doppi vetri isolanti e tapparelle in alluminio con motore elettrico. I pavimenti sono realizzati in ceramica di alta qualità, mentre le camere da letto sono rivestite con materiali simil-legno. Tutti i bagni e i servizi igienici sono completamente attrezzati.

L'appartamento viene venduto completamente arredato con mobili italiani, schermi TV in ogni stanza, tende e illuminazione completa.

L'edificio è dotato di ascensore, ingresso condiviso con videosorveglianza e un'area comune dedicata alle biciclette, che contribuiscono ulteriormente al comfort e alla sicurezza della vita.

Questa proprietà rappresenta un eccezionale equilibrio tra lusso, funzionalità e comfort: la scelta ideale per chi cerca una casa moderna in Istria, in cui vivere comodamente tutto l'anno o come ottimo investimento.