

VILLA AURORA

Verkaufsexposé



LUXURY
VILLAS
ISTRIA



Villa Aurora

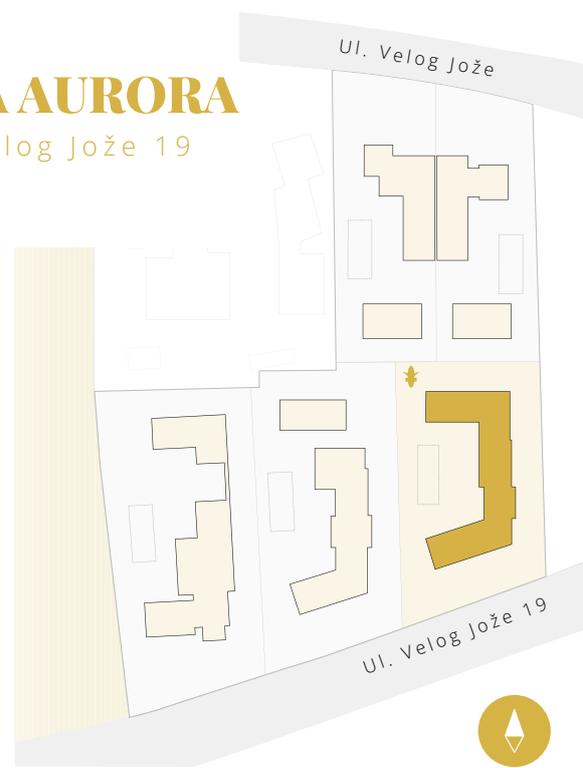


Das Objekt



VILLA AURORA

Ul. Velog Jože 19



Die Villa Aurora liegt im Herzen der kleinen Ortschaft Vabriga an der Westküste Istriens zwischen Poreč und Novigrad in der ruhigen Wohnsiedlung „Borghetto San Antonio“. Bei diesem schönen Objekt handelt es sich um eine luxuriöse voll ausgestattete Villa mit drei Geschößen.

Im Erdgeschoß befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich und ein Schlafzimmer mit En-Suite-Badezimmer. Ein weiteres Schlafzimmer mit En-Suite-Badezimmer befindet sich im Nebengebäude, das über den Garten erreichbar ist. Die Treppen führen in das erste Stockwerk, in dem sich zwei elegante Schlafzimmer, davon eines mit eigener Terrasse und Zugang zum Pool, sowie zwei En-Suite-Badezimmer befinden. Der prachtvolle Garten bietet neben dem Pool viele Sitzgelegenheiten und eine überdachte Sommerküche. Eine weitere Terrasse mit Meerblick gibt es im Dachgeschoß.

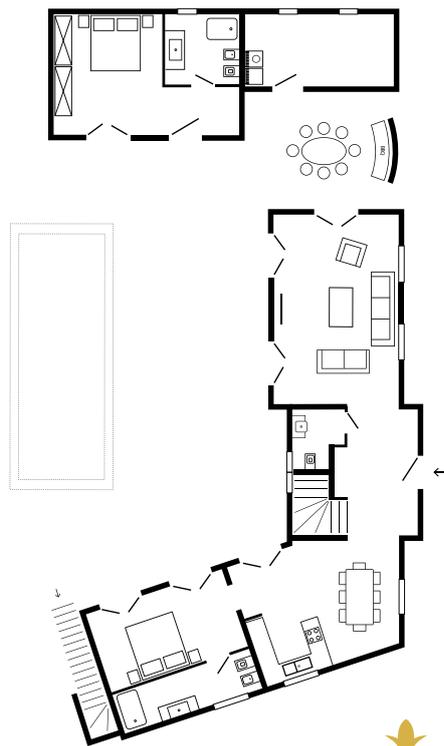
Die imposante familiengerechte Villa mit Pool, Garten, Parkplatz und Grill steht für Geborgenheit, Entspannung und Sommerfeeling zu jeder Jahreszeit.

Grundrisse



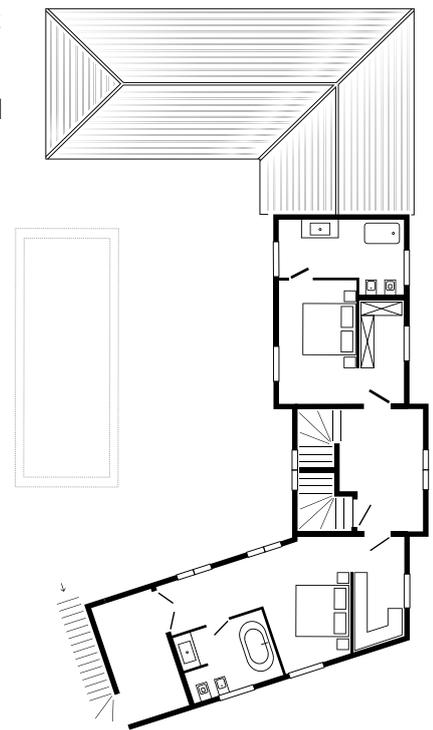
Erdgeschoss

- | Wohnzimmer
- | Küche mit Essbereich
- | 2 Schlafzimmer mit Bad und Zugang zum Pool
- | Terrasse
- | Garten mit Pool und Sommerküche mit Grill
- | Haupteingang
- | Flur
- | Toilette
- | Abstellraum
- | Treppe zum Obergeschoß



1. Stock

- | Master-Bedroom mit Badezimmer, großer eigener Terrasse und Zugang zum Pool
- | Schlafzimmer mit Badezimmer
- | Aufenthaltsbereich
- | Zugang zur Dachterrasse



Objektdaten



Wohnfläche gesamt	283 m ²	Grundstücksgröße	804 m ²
Wohnfläche Erdgeschoß	193 m ²	Dachterrasse	12 m ²
Wohnfläche 1. Stock	90 m ²	Schlafzimmer	4
Flurstück /Grundstücknr.	601/5	Badezimmer	4
Baujahr	2018	Parkplätze	2
Kaufpreis	auf Anfrage	Verkaufsform	Asset Deal
Instandhaltung	laufende Instandhaltung		

Bauart



Layout	3-geschossige Villa mit Nebengebäude und Pool
Bauweise	Ziegelmauerwerk mit Betonelementen als tragende Struktur
Dachform	Pultdach, Dachziegel
Innenwand	Mauerwerk
Fenster · Türen	Holz
Bodenbeläge	Keramik, Parkett
Heizung · A/C	Elektrische Zentralheizung, Split-System-Kühlgeräte
Bau · Erhaltung	Sehr guter Zustand
Parkplatz	Überdachte Stellplätze am Grundstück, mit elektrischem Rolltor verschließbar

Ausstattung



Wohnbereich	Esstisch & Stühle, Sofa, TV, Klimaanlage
Außenbereich	Vollständig eingefriedeter Garten, Außenpool, offene Terrasse, Gartenmöbel, Sommerküche, Grill, Esstisch & Stühle
Küche	Ofen, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination, elektrischer Herd, Espressomaschine, Geschirr & Besteck, Wasserkocher, Kochaccessoires
Schlafzimmer	Doppelbett, Kleiderschrank, Klimaanlage
Badezimmer	Badewanne, Dusche, Bidet, Toilette, Waschbecken
Dachgeschoss	Dachterrasse



Das zeichnet uns aus:



Sicherheit

Die H.M.Z. Villa d.o.o. ist eine Tochter der österreichischen HMZ Group GmbH. Wir unterstützen Sie bei der kompletten Abwicklung des Kaufs der Villa, von der Erstellung des Kaufvertrags, über Behördenwege bis zur Eintragung in das Grundbuch. Der Kaufvertrag wird mehrsprachig (in kroatischer und deutscher oder englischer Sprache) erstellt. Wir sichern Ihnen unsere Unterstützung auch nach dem Ankauf gerne zu.

Ausgezeichnete Bauqualität

Die sehr gute Qualität der Bausubstanz wird auch durch die ausführlichen Planungsunterlagen dokumentiert. Alle erforderlichen Genehmigungen sowie Einreichpläne und Energieausweis liegen selbstverständlich vor.

Hochwertige Einrichtung und Ausstattung

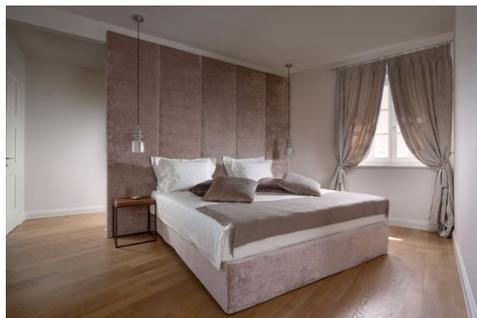
Die Villa ist vollständig eingerichtet und erstklassig ausgestattet. Es wurden nur hochwertige Materialien und Marken verwendet, um den Bewohnern größtmöglichen und nachhaltigen Komfort zu ermöglichen.

Property Management

Auf Wunsch können folgende Dienstleistungen lokal mitgenutzt werden: Reinigungskräfte, Gartenpflege, Poolpflege, Wäschereinigung, Hausmeisterservice (Kleinreparaturen, Winterdienst, Wachdienst etc.). Auch kann die vorhandene Objektversicherung übernommen werden (All-risk package).

Vermietungsservice

Um in der Zeit, in der die Villa nicht eigengenutzt wird Erträge zu erwirtschaften, können entsprechende Vermietungsservices in Anspruch genommen werden: Akquisition von Feriengästen, Buchungsmanagement, Gästebetreuung, Property Management.



Die Vielfältigkeit Istriens



Als „Terra Magica“ bezeichneten schon die alten Römer die Halbinsel Istrien, die sich in den letzten Jahren als eines der beliebtesten Reiseziele Europas etablierte. Eine malerische Landschaft mit romantischen Weinstraßen in den grünen Hügeln des Hinterlandes und romantischen Altstadt-Juwelen an einer der schönsten Badeküsten der Adria.

Ein Traumziel für Badeurlauber, Hobbysportler, Kulturbegiertere, kulinarische Genießer und – nicht zuletzt – Ruhesuchende.



Gourmet, Kultur, Natur & Sport



Olivenöl, Wein, Trüffel, Meeresfrüchte und Fische – Istrien gilt als Schlaraffenland für Feinschmecker, das auch Restaurantführer wie Gault Millau und Michelin ins Schwärmen bringt.

Dazu bilden nostalgische Orte die stimmungsvolle Bühne für Kunst und Musik, für altüberlieferte Feste und moderne Events. Wer es sportiver liebt, findet – von Bike über Wassersport bis Tennis und Golf – von Frühling bis Spätherbst beste Voraussetzungen. Kinder lieben die Wasserparks, Liebhaber von Flora und Fauna die zauberhaften Naturschutzgebiete.



Fantastische Lage



Die pittoreske Ortschaft Vabriga liegt – zehn Radminuten vom Meer – im Herzen Istriens an der nördlichen Adria zwischen dem Golf von Triest und der Kvarner-Bucht vor Rijeka.

Trotz der Nähe zum Ortszentrum mit zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten garantiert die Villa Aurora ungestörte Ruhe für Sie und Ihre Familie. Das Objekt ist an die lokale Straßeninfrastruktur und Versorgungsleitungen angeschlossen.

Vabriga ist über Autobahnen und Schnellstraße aus Österreich und Deutschland bequem mit dem Auto erreichbar: Villach 240 km, Salzburg 428 km, Wien 532 km, München 548 km, Passau 534 km.

Die schöne Hafenstadt Triest (Flughafen) liegt nur 64 km entfernt, weitere Flughäfen: Venedig (217 km), Ljubljana (148 km) und Pula (68 km).



Ihr Zuhause im Herzen der Terra Magica



Erleben Sie die idyllische Schönheit einer Region, die noch als Geheimtipp gilt, aber bereits mit Toskana und Côte d'Azur verglichen wird. Eine magische Landschaft, die leicht erreichbar ist, zur Europäischen Union gehört und mit ihrem milden, mediterranen Klima fast das ganze Jahr über Sport- und Freizeitvergnügen garantiert.

Nun haben Sie die Möglichkeit, Ihr eigenes Stück Terra Magica zu besitzen: Die Villen der Siedlung Borghetto San Antonio in Vabriga als kleines Ferienparadies für Sie und Ihre Familie in einer Region, die immer gefragter wird.



Kontakt



Ihr Ansprechpartner:

ALEXANDER ZAND

Sales Manager

AT +43 676 683 10 31

HR +385 99 461 07 14

E-Mail: sales@hmzvilla.com

H.M.Z. Villa d.o.o.

Ulica Petra Hektorovića 2

10000 Zagreb · Kroatien



Impressum

H.M.Z. Villa d.o.o.

Geschäftsführer: Manfred Zand

Ulica Petra Hektorovića 2 | 10000 Zagreb | Kroatien

www.hmzasset.com

Registrierungsnummer 080987039 Handelsgericht Zagreb | Stammkapital im Betrag von HRK 3.750.000,-
voll einbezahlt | OIB 46956860619 · UID Nr.: HR46956860619 | Steiermärkische Bank und Sparkassen AG

IBAN: AT73 2081 5000 4079 9447 · BIC/SWIFT:STSPAT2G



Haftungsausschluss

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé angegebenen Informationen sowie die Fotografien wird keine Haftung übernommen. Die Informationen sind ohne weitere Prüfung durch den Empfänger nicht als Grundlage für eine Kaufentscheidung geeignet und ersetzen keine Vorortbesichtigung. Es besteht keine Verpflichtung, dem Empfänger weitere Informationen zur Verfügung zu stellen und/oder die im Exposé angegebenen Informationen zu korrigieren und/oder zu aktualisieren. Das Exposé stellt kein Anbot zum Kauf der Villa dar; verbindliche Vereinbarungen sind gesondert abzuschließen und es können aus dem Exposé keine Zusagen und/oder Ansprüche abgeleitet werden.