



Kode :	00191
Standort :	Umag
Wohnfläche :	142 m ²
Entfernung zum Meer :	300 m
Stockwerk :	1
Anzahl der Stockwerke :	2
Anzahl Schlafzimmer :	3
Anzahl Zimmer :	4
Anzahl Badezimmer :	2
Meerblick :	Je
Parkplatz :	Je
Klimaanlage :	Je
Baujahr :	2026
Energieklasse :	in Entwicklung

Preis : 465.000 €

Zum Verkauf steht eine geräumige und modern eingerichtete Maisonette-Wohnung mit einer Nettofläche von 142 m², gelegen in ruhiger und grüner Umgebung nahe Umag, nur etwa 300 Meter vom Meer und Strand entfernt. Diese Immobilie vereint Komfort, hochwertige Bauweise und eine attraktive Lage und eignet sich sowohl für das Familienleben als auch als sichere Investition zur Ferienutzung oder Vermietung.

Die Wohnung verfügt über eine funktionale Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, einem Arbeitszimmer und zwei modern ausgestatteten Badezimmern. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse von 55 m² mit Glasgeländer und offenem Meerblick, davon sind 20 m² überdacht und für eine Sommerküche vorgesehen – ideal zum Entspannen und Genießen.

Die Immobilie wird vollständig möbliert und ausgestattet verkauft, sodass ein sofortiger Einzug oder eine Vermietung ohne zusätzliche Investitionen möglich ist. Zur Ausstattung gehören ein Hydromassage-Pool für 5 Personen, drei Parkplätze mit Vorbereitung für eine Ladestation für Elektrofahrzeuge (Typ 2, 11 kW), ein Multisplit-Klimasystem in allen Hauptbereichen sowie eine Fußbodenheizung mit Thermostaten in allen Räumen. Zudem steht ein dreiphasiger Stromanschluss (17,25 kW) zur Verfügung.

Die Bauweise umfasst hochwertige Materialien wie Porotherm 25 Ziegel und eine 10 cm starke EPS-Außendämmung. Zwischen den Wohneinheiten sorgt eine doppelte Schalldämmung aus Steinwolle (5 cm + 5 cm) für hohe Energieeffizienz und Privatsphäre. Die Fenster bestehen aus Aluminium im Wohnbereich und PVC (Rehau) in den übrigen Räumen, ausgestattet mit Dreifachverglasung, Moskitonetzen und



SUNSET REAL ESTATE

Ulica 1. Svibnja 4, 52460 Buje

e-mail: info@sunset-realestate.hr

web: sunset-realestate.hr

info: +385 92 150 8921

elektrischen Rollläden. Innen sind die Elemente weiß gehalten, außen in moderner Anthrazitfarbe.

Zusätzlich besteht eine Vorbereitung für Solarpaneele auf dem Dach sowie für ein Wasserenthärtungssystem. Der Parkplatz wird asphaltiert, und jede Einheit verfügt über eigene Zähler.

Das Gebäude verfügt über eine Nutzungsgenehmigung, die Wohnung ist in Wohnungseigentum aufgeteilt, und das Eigentum ist sauber und lastenfrei.

Die moderne Architektur mit großen Glasflächen schafft ein Gefühl von Weite und verbindet den Innenraum mit der Natur.

Die ruhige Lage bietet die perfekte Balance zwischen Privatsphäre und Nähe zum Meer.