



Kode :	00096
Standort :	Umag
Wohnfläche :	650 m2
Grundstücksgröße :	2000 m2
Entfernung zum Zentrum :	4000 m
Entfernung zum Meer :	250 m
Anzahl der Ebenen :	2
Anzahl der Stockwerke :	1
Anzahl Schlafzimmer :	9
Anzahl Zimmer :	13
Anzahl Badezimmer :	5
Meerblick :	Je
Parkplatz :	Je
Garage :	Je
Klimaanlage :	Je
Terrasse :	Je
Balkon :	Je
Loggia :	Je
Grill :	Je
Zentralheizung :	Je
Kamin :	Je
Dachterrasse :	Je
Möbliert :	Je
Zusätzliches Baupotential :	Je
Energieklasse :	in Entwicklung

Preis : 890.000 €

Diese außergewöhnliche Investitionsimmobilie befindet sich auf einem 2.000 m² großen Grundstück, nur 250 Meter vom Meer und gepflegten Stränden entfernt, und stellt eine ideale Gelegenheit für Investitionen im Tourismus in einem der vielversprechendsten Teile Istriens dar. Mit einer Entfernung von 4 km nach Umag, 16 km zur slowenischen Grenze und 40 km nach Italien ist die Lage für Touristen aus ganz Europa attraktiv, insbesondere aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung nach Slowenien, Italien, Österreich und anderen Ländern.

Hauptgebäude - zwei separate Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 300,53 m²

Das Hauptgebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Das Erdgeschoss umfasst zwei fast identische Wohnungen, jede mit eigener Küche, Wohnzimmer, Badezimmer und Schlafzimmern. Insgesamt verfügt das Erdgeschoss über zwei Küchen, zwei Wohnzimmer, zwei Badezimmer, drei Schlafzimmer und eine Garage von 48,60 m², was eine hohe



SUNSET REAL ESTATE

Ulica 1. Svibnja 4, 52460 Buje

e-mail: info@sunset-realestate.hr

web: sunset-realestate.hr

info: +385 92 150 8921

Funktionalität für die touristische Vermietung bietet.

Im Obergeschoss befindet sich eine zusätzliche Wohneinheit, die noch mehr Komfort und Raum bietet. Diese umfasst eine Küche mit Essbereich, ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Flure, ein Badezimmer und zwei Schlafzimmer. Auf dem Dach des Hauses befindet sich eine große Terrasse, die einen offenen Blick auf das Meer bietet.

Die gesamte netto Nutzfläche des Hauptgebäudes beträgt 300,53 m² und bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Aufenthalt einer größeren Anzahl von Gästen.

Gewerbe-Wohngebäude – insgesamt 189,60 m² netto Fläche
Neben dem Hauptgebäude umfasst die Immobilie auch ein Gewerbe-Wohngebäude, das als Apartmenthaus, Geschäftsräume oder Boutique-Unterkunft genutzt werden kann.

Im Keller befinden sich Nebenräume, während das Erdgeschoss einen großzügigen Geschäftsbereich mit einer Werkstatt bietet, ideal für verschiedene geschäftliche Aktivitäten. Im Obergeschoss befindet sich der Wohnbereich mit einer Wohnung, die aus einem Wohnzimmer mit Küche und Essbereich, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem geräumigen Balkon besteht.

Die gesamte netto Nutzfläche des Gewerbe-Wohngebäudes beträgt 189,60 m² und bietet ein breites Spektrum an Möglichkeiten – von Gastronomie und Tourismusgeschäft.

Auf dem Grundstück befindet sich auch ein separates Häuschen von 35 m².

Gesamtfläche und Investitionspotenzial

Die gesamte netto Nutzfläche aller Gebäude auf dem Grundstück beträgt 650 m² und bietet außergewöhnliche Möglichkeiten für touristische Vermietung, geschäftliche Zwecke oder eine Kombination aus beidem.

Die Nähe zum Meer, zu Touristenzentren und Grenzen, zusammen mit einem wunderschönen Blick auf das Meer, macht dies zu einer idealen Investition in einer Region, die für ihre exzellente Gastronomie, reiche Geschichte, kristallklares Meer und attraktive Outdoor-Aktivitäten bekannt ist.