

Immo Germ

St. Georgener Straße 68, 9020 Klagenfurt

Mail: office@immo-germ.at Web: immo-germ.at

Tel: +43 (0) 463 25 660 Mob: +43 (0) 664 1 319 319



Ort :	Brtonigla
Kode :	05521
Wohnfläche :	290 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche :	3350 m <sup>2</sup>
Entfernung zum Zentrum :	250 m
Entfernung zum Meer :	5000 m
Meerblick :	Ja
Parkplatz :	Ja
Garage :	Nein
Keller :	Nein
Klimaanlage :	Nein
Aufzug :	Nein
Zentralheizung :	Nein
Etage :	n/a
Anzahl der Etagen :	2
Anzahl der Schlafzimmer :	3
Anzahl der Badezimmer :	4
Baujahr :	2024
Anbaumöglichkeit :	Nein
Energieeffizienz :	A+

Preis :	9.742.500 Kn
Preis :	1.299.000 €

Luxusvilla mit Pool in Brtonigla – Ein mediterraner Traum umgeben von Grün und Meer

Im Herzen der istrischen Ruhe, im bezaubernden Ort Brtonigla, liegt diese prächtige Villa, die modernen Komfort mit authentischem mediterranem Flair verbindet. Auf einem weitläufigen Grundstück von 3.350 m<sup>2</sup>, umgeben von Olivenhainen, Weinbergen und Obstbäumen, bietet sie absolute Privatsphäre und Harmonie mit der Natur – bei gleichzeitig atemberaubendem Meerblick.

Immo Germ

St. Georgener Straße 68, 9020 Klagenfurt

Mail: [office@immo-germ.at](mailto:office@immo-germ.at) Web: [immo-germ.at](http://immo-germ.at)

Tel: +43 (0) 463 25 660 Mob: +43 (0) 664 1 319 319

### Elegante Wohn- und Erholungsräume

Das Haupthaus mit Nebengebäude umfasst insgesamt 290 m<sup>2</sup> sorgfältig gestalteten Wohnraum. Im Erdgeschoss befindet sich eines von drei Schlafzimmern, ideal für Gäste oder ältere Familienmitglieder, während die anderen beiden im Obergeschoss liegen – alle mit eigenem Bad für maximalen Komfort. Der helle, geräumige Wohnbereich mit Kamin, moderner offener Küche und direktem Zugang zu einer großen Terrasse mit unvergesslichem Meerblick bildet das Herzstück des Hauses. Klimaanlage und Fußbodenheizung sorgen ganzjährig für ein perfektes Raumklima.

Neben der Hauptküche im Wohnbereich verfügt die Villa über drei weitere Küchen – ideal für gastronomische Zwecke oder große Familientreffen. Eine befindet sich im Nebengebäude mit Speisebereich, eine zweite auf der überdachten Terrasse im Erdgeschoss und eine dritte im Garten, perfekt für Grillabende und gesellige Veranstaltungen unter freiem Himmel.

### Nebengebäude für zusätzliche Funktionalität

In unmittelbarer Nähe zum Haupthaus bietet das Nebengebäude eine zusätzliche Küche, Essbereich und Bad – ideal für Gäste, Hauspersonal oder sogar als kleines Gastro-Business.

### Oase der Entspannung und Unterhaltung

Der Außenbereich ist eine wahre Erholungsoase. Der Pool mit Elektrolysesystem garantiert kristallklares Wasser ohne reizende Chemikalien, während die sonnigen Terrassen und das Grün zu langen Bade- und Entspannungsmomenten einladen. Für die Kleinen steht ein Spielplatz bereit, und Naturliebhaber werden den Obstgarten und die Olivenbäume auf dem Grundstück zu schätzen wissen.

### Ideale Investition für Vermietung

Voll möbliert und in ein Vermietungssystem integriert, ist diese Villa eine perfekte Gelegenheit für diejenigen, die Luxusurlaub mit lukrativer Investition verbinden möchten. Die Nähe zum Meer, erstklassige istrische Touristenattraktionen und die Ruhe Brtoniglas machen sie zu einer äußerst

Immo Germ

St. Georgener Straße 68, 9020 Klagenfurt

Mail: [office@immo-germ.at](mailto:office@immo-germ.at) Web: [immo-germ.at](http://immo-germ.at)

Tel: +43 (0) 463 25 660 Mob: +43 (0) 664 1 319 319

begehrten Destination.

Diese Villa ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein mediterraner Traum, in dem jedes Detail Komfort, Ästhetik und Naturverbundenheit vereint und Besitzern wie Gästen ein unvergessliches istrisches Lebensgefühl bietet.