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 :	Umag
Kode :	05548
Wohnfläche :	258 m2
Grundstücksfläche :	130 m2
Entfernung zum Zentrum :	3500 m
Entfernung zum Meer :	100 m
Meerblick :	Ja
Parkplatz :	Ja
Garage :	Nein
Keller :	Nein
Klimaanlage :	Nein
Aufzug :	Nein
Zentralheizung :	Nein
Etage :	Erdgeschoss
Anzahl der Etagen :	3
Anzahl der Schlafzimmer :	4
Anzahl der Badezimmer :	4
Baujahr :	2027
Anbaumöglichkeit :	Nein
Energieeffizienz :	Nicht bekannt

Preis :	
Preis :	auf Anfrage €

Immobilien Istrien, Reihenhäuser in Strandnähe und mit Meerblick, Umag

Jede Wohneinheit besteht aus einem Erdgeschoss, einem ersten Stock und einem zweiten Stock mit separatem und direktem Zugang vom eigenen Parkplatz aus. Die Etagen sind durch ein internes Treppenhaus miteinander verbunden.
Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiger Wohnbereich mit Küche, eine große überdachte Loggia sowie eine nicht

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

überdachte Terrasse mit Zugang zum privaten Garten. Das Erdgeschoss umfasst außerdem ein kleines Badezimmer mit Dusche und einen Stauraum unter der Treppe. Der externe Stauraum ermöglicht auch die Unterbringung von Fahrrädern. Vor jedem Eingang gibt es zwei Parkplätze mit einer Pergola, über die eine Beschattung (Markise oder Bepflanzung) angebracht werden kann.
Auf der Terrasse kann ein Grill installiert werden, und es besteht die Möglichkeit, einen Außen-Whirlpool nach Wunsch zu montieren.
Der erste Stock besteht aus drei Schlafzimmern, zwei Badezimmern und einer Loggia, die von zwei Schlafzimmern gemeinsam genutzt wird.
Der zweite Stock verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zu einer Loggia und einem Badezimmer. Das Schlafzimmer beinhaltet einen integrierten Whirlpool mit Liegen, und das Badezimmer wird mit einer finnischen Sauna ausgestattet sein – zusammen eine private Wellness-Oase mit Meerblick.
Baubeschreibung & Materialien
•Tragende Wände: Kombination aus Stahlbeton und Porotherm-Ziegelmauerwerk.
•Deckenkonstruktion und Dachplatte: Stahlbeton-Massivdecken.
•Bodenisolierung: Expandiertes Polystyrol (5 cm) + Fußbodenheizung + Zementestrich (5 cm) + Bodenbelag.
•Innenwände: Kalk-Zement-Putz, zweifach geglättet und mit weißer Dispersionsfarbe (oder nach Wunsch des Käufers) gestrichen.
Boden- & Wandbeläge
•Schlafzimmer: Hochwertiges 3-schichtiges Parkett (1. Wahl) oder LVT-Boden (Holzimitat oder nach Wahl des Käufers).
•Wohnzimmer, Küchen, Flure und Badezimmer: Keramikfliesen (60×120 cm, 1. Wahl). Terrassen haben rutschfeste Fliesen.
•Badezimmerwände: Keramikfliesen (60×120 cm).
•Sanitärausstattung:
oKeramische Duschtassen mit Glasabtrennung oder

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

Duschwände mit Hansgrohe-Bodengully.
o Wandhängende Toiletten mit Unterputz-Spülkasten (Geberit).
o Waschtische in eleganten Schränken der Kollektion Kolpa-san.
o Armaturen von Hansgrohe.

Heizung & Kühlung

- Heizung: Fußbodenheizung mit Wärmepumpe.
- Kühlung: Klimaanlagen mit separaten Innengeräten pro Raum (Außengerät auf dem Dach).
- Duales Heizsystem: Fußbodenheizung + Klimaanlage, optional per Wi-Fi steuerbar.

Sicherheit & Zusatzausstattung

- Jede Einheit hat Einbruchschutz, Videoüberwachung und Rauchmelder.
- Vorbereitung für Solaranlage vorhanden.
- Außenfenster & Türen:
  - Aluminium-Fenster mit 3-fach-Verglasung, Rollläden und Fliegengittern (elektrisch betrieben).
  - Hochwertige Aluminium-Sicherheitseingangstüren.
- Innentreppe: Mit Granit belegt.
- Loggia-Brüstung: Unten Beton, oben Glas.
- Fassade: Teilweise mit Naturstein verkleidet (gemäß 3D-Visualisierungen).

Individualisierungsmöglichkeiten

Während der Bauphase können Käufer aus verschiedenen Mustern wählen:

- Keramikfliesen, LVT-Böden oder Fertigparkett.
- Innenausbau (Farbe & Oberflächen).

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.