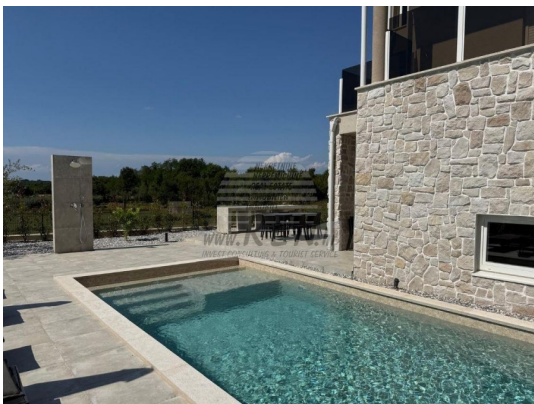


Immo Germ

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



|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Ort :                     | Novigrad |
| Kode :                    | 05614    |
| Wohnfläche :              | 206 m2   |
| Grundstücksfläche :       | 250 m2   |
| Entfernung zum Zentrum :  | 6000 m   |
| Entfernung zum Meer :     | 6000 m   |
| Meerblick :               | Ja       |
| Parkplatz :               | Ja       |
| Garage :                  | Nein     |
| Keller :                  | Nein     |
| Klimaanlage :             | Nein     |
| Aufzug :                  | Nein     |
| Zentralheizung :          | Nein     |
| Etage :                   | n/a      |
| Anzahl der Etagen :       | 3        |
| Anzahl der Schlafzimmer : | 3        |
| Anzahl der Badezimmer :   | 3        |
| Baujahr :                 | 2025     |
| Anbaumöglichkeit :        | Nein     |
| Energieeffizienz :        | A        |

|         |              |
|---------|--------------|
| Preis : | 5.512.500 Kn |
| Preis : | 735.000 €    |

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte mit Swimmingpool, gelegen in einer ruhigen Umgebung nahe Novigrad. Die Villa verbindet modernes Design, hohen Wohnkomfort und mediterrane Atmosphäre. Hochwertige Materialien und klare architektonische Linien verleihen der Immobilie eine elegante Ausstrahlung, mit einem herrlichen Meerblick von den oberen Etagen.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen. Im Erdgeschoss

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

befindet sich ein großzügiger offener Wohnbereich mit Küche und Esszimmer, der durch große Glasfronten nahtlos auf die Terrasse, den Pool und den gepflegten Garten übergeht. Auf dieser Etage befinden sich außerdem ein Abstellraum, eine Waschküche und ein GästewC, geschickt unter der Treppe integriert.

Im ersten Stock liegen zwei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer und Zugang zur Terrasse, was zusätzliche Privatsphäre und Komfort bietet.

Im obersten Stockwerk befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad, Ankleideraum und einem Bereich für eine Sauna. Von hier aus gelangt man auf eine überdachte Terrasse mit herrlichem Meerblick, ideal zum Entspannen und Genießen der Sonnenuntergänge.

Die Villa verfügt über Klimaanlage, Fußbodenheizung und private Parkplätze. Sie wird unmöbliert verkauft, was dem neuen Eigentümer die Möglichkeit gibt, sie individuell zu gestalten.

Eine Immobilie, die modernes Wohnen, Funktionalität und mediterrane Eleganz perfekt vereint – ideal als Familienhaus, Feriendomizil oder exklusive Investition in Istrien.