

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 :                    | 05754         |
| Wohnfläche :              | 130 m2        |
| Grundstücksfläche :       | 170 m2        |
| Entfernung zum Zentrum :  | 3000 m        |
| Entfernung zum Meer :     | 3000 m        |
| Meerblick :               | Nein          |
| 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 :   | 2             |
| Baujahr :                 | 2027          |
| Anbaumöglichkeit :        | Nein          |
| Energieeffizienz :        | Nicht bekannt |

|         |              |
|---------|--------------|
| Preis : | 4.650.000 Kn |
| Preis : | 620.000 €    |

In einem ruhigen und grünen Teil von Novigrad, direkt am Wald, hat der Bau eines modernen Doppelhauses begonnen, das zeitgemäßes Wohnen, Privatsphäre und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen verbindet. Das Meer, schöne Strände und das Zentrum von Novigrad sind etwa 3 km entfernt.

Die Wohneinheit S2 verfügt über ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss, sowie über einen privaten Außenbereich von ca. 170 m<sup>2</sup>.

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

Das Erdgeschoss ist als moderner und funktionaler Wohnbereich konzipiert. Es umfasst einen Eingangsbereich, WC, Abstellraum sowie einen großzügigen offenen Wohnbereich mit Küche, Essbereich und Wohnzimmer. Große Glasflächen verbinden den Innenraum mit Terrasse und Garten und schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Der Außenbereich bietet viel Platz zum Entspannen und für gesellige Stunden. Geplant sind eine Terrasse, ein Bereich für eine Sommerküche sowie eine überdachte Pergola – ideal für einen privaten mediterranen Rückzugsort.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein Flur, wodurch der private Schlafbereich klar vom Wohnbereich im Erdgeschoss getrennt ist.

Heizung und Kühlung sind über Split-Klimageräte in jedem Raum vorgesehen. Zusätzlich gibt es eine Vorinstallation für Fußbodenheizung und Photovoltaikmodule. Geplant sind PVC-Fenster und -Türen mit Insektenschutz und elektrisch betriebenen Rollläden.

Zur Einheit S2 gehören zwei Parkplätze.

Die Bauarbeiten haben gerade begonnen, die Fertigstellung ist für Ende 2027 geplant.

Ein weiterer Vorteil: Die Mehrwertsteuer ist im angegebenen Kaufpreis enthalten, sodass der Käufer keine Grunderwerbsteuer zahlt.

Die Kombination aus moderner Architektur, drei Schlafzimmern, privatem Garten, zeitgemäßer technischer Ausstattung und der attraktiven Lage direkt am Wald, nur wenige Autominuten vom Meer und dem Zentrum von

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

Novigrad entfernt, macht S2 zu einer ausgezeichneten Wahl  
als neues Zuhause in Istrien, Ferienimmobilie oder langfristige  
Investition.