



Inserat ID: 144943

erstellt am : 19.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 850000€

Straße: Via Solari

33080 Fiume Veneto

Österreich

## Kontaktinformationen:

Ursula Seiwald

Tel: +436645725475

ursula.seiwald@schantl-ith.at

Wohnfläche: 422m<sup>2</sup>

## Ein wahrlich prachtvolles LUXUSANWESEN in Italien mit nur 45 Fahrminuten zum Meer!



Ein wahrlich prachtvolles LUXUSANWESEN in Italien mit nur 45 Fahrminuten zum Meer! Schantl ITH Graz/Wien und dessen italienisches Partnerunternehmen freuen sich, Ihnen eine einzigartige Villa präsentieren zu können! Die Immobilie liegt vollkommen im Grünen, nur 4 km vom Zentrum von Fiume Veneto und 5 km vom Autobahnkreuz entfernt. Hier vereint sich modernster Komfort und Luxus in einer Oase der Ruhe, ohne auf die Bequemlichkeit der Verkehrsanbindung zu verzichten.

Beschreibung der Immobilie:

eine gigantische Wohnfläche von 366 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gartenfläche 3.466m<sup>2</sup>

einer großzügigen Doppelgarage von 47 m<sup>2</sup>

einem Abstellraum von 9 m<sup>2</sup>

die Liebe zum Detail und die Sorge um die Umwelt sind in jedem Aspekt der Immobilie offensichtlich, von der Photovoltaik- und Geothermieanlage, die sie energieeffizient machen, bis hin zur Wahl hochwertiger Materialien für die Innenausstattung

die Raumaufteilung ist so konzipiert, dass sie maximalen Komfort bietet und sich auf zwei Ebenen entwickelt

im Erdgeschoss finden wir eine Design-Wohnküche mit Valcucine-Möbeln und ?Giotto? gelben Porphyrböden, ein Wohnzimmer mit einem Palazzetti Kamin und Glastüren für den Zugang zur Außenveranda, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken und eine Speisekammer zusätzlich zu den Service-Räumen. Das Vorhandensein einer Doppelgarage und eines Abstellraums bietet auch reichlich Platz zum Parken und Lagern

die offene Holzterrasse führt in den ersten Stock, hier befinden sich drei Schlafzimmer, zwei Bäder und zwei Garderoben. Das Hauptschlafzimmer verfügt außerdem über eine Terrasse, die den Raum noch heller macht. In allen Zimmern gibt es freiliegende, geweißte Balken und gebürstete Eichendielen-Böden, die für Homogenität sorgen. In den Wirtschaftsräumen ist der Boden aus sandgestrahltem gelbgrünem Marmor. In allen Räumen, auch in der Waschküche, dem Abstellraum und der Garage, gibt es eine Fußbodenheizung.

die Villa verfügt über ein hochmodernes Kühlsystem, das eine gleichmäßige Temperatur ohne plötzliche Schwankungen in den verschiedenen Räumen garantiert. In den Wirtschaftsräumen und der Garage sorgt eine Erdwärmepumpe für die Kühlung. Alle dreifach verglasten Fenster sind aus Holz, ebenso die Fensterläden, und wo diese nicht vorhanden sind, ist das Glas bruchsicher. Ein volumetrisches Alarmsystem und eine Panzertür der Klasse 5 von Oikos sorgen für höchste Sicherheit. All dies ist von einem Hausautomationssystem umgeben, das das sofortige automatische Schließen aller Fensterläden ermöglicht

**Ausstattungs- Beschreibung:**

Die Immobilie ist ein 0-Energie-Gebäude und genießt die höchste Energieklasse A4, die 17,5 KW Photovoltaikanlage mit 8 KW erweiterbaren Speicherbatterien und das geothermische System ermöglichen ein Leben in Harmonie mit der Umwelt bei unglaublich niedrigen jährlichen Betriebskosten. Um die Ausstattung der Immobilie zu bereichern, haben wir das Vorhandensein eines 20 cm dicken Isolationssystems aus Kalksilikat und die sorgfältige Beachtung der Antiseismizität und der Akustik hervor.

**Sonstige Angaben:**

Der 3.466 Quadratmeter große Garten mit einem automatischen Bewässerungssystem mit direkter Versorgung aus dem Brunnen und einem Rasenpflegeroboter runden das Angebot ab und bieten einen perfekten Außenbereich zum Entspannen und Genießen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Villa eine perfekte Kombination aus Luxus, Komfort, Energieeffizienz und Sicherheit bietet, was sie zu einer idealen Wahl für diejenigen macht, die das Beste in Sachen Wohnqualität suchen.

es besteht die Möglichkeit, das Mobiliar separat zu erwerben  
Energieklasse A4

Provision: 4% vom KP zuzüglich UST (ist in Italien üblich)

Wenn Sie eine Besichtigung wünschen, dann können wir gerne mit unserem ital. Partnerbüro für Sie einen Besichtigungstermin koordinieren. Gerne unterstützen wir Sie auch in Finanzierungsfragen!

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand unterstützen wir Sie gerne bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts sowie beim Vermögensaufbau und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 422m<sup>2</sup>

Zimmer: 11

Bäder: 3

## Preisinformationen

Kaufpreis: 850000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: Seiwald

Tel.: +436645725475

E-Mail: ursula.seiwald@schantl-ith.at