LEONES REAL ESTATE
Ulica Olge Ban 9, 52470 Umag
e-mail: info@leones-realestate.hr
web: leones-realestate.hr
info: +385 99 284 2871









Kode :	00903
Standort :	Umag
Wohnfläche :	256 m2
Grundstücksgröße :	150 m2
Entfernung zum Meer :	200 m
Etagenzahl :	3
Anzahl Schlafzimmer :	4
Anzahl Zimmer :	5
Anzahl Badezimmer :	4
Meerblick :	Je
Attraktiver Standort :	Je
Arrangiert Umwelt :	Je
Videoüberwachung :	Je
Kanalisation :	Je
Asphaltiert :	Je
Parkplatz :	Je
Klimaanlage :	Je
Fußbodenheizung :	Je
Whirlpool :	Je
Terrasse :	Je
Sicherheitstür :	Je
Internet :	Je
Aluminiumschreinerei :	Je
Baujahr :	2026
Zustand :	Neubau
Energieeffizienz :	A

Preis : 1.152.000 €

Reihenhaus, 200 m vom Meer und Strand entfernt, in der Umgebung von Umag

Zum Verkauf steht ein Reihenhaus in exzellenter Lage, nur 200 m vom Meer und Strand entfernt, in der Nähe von Umag. Das Haus bietet Meerblick und verfügt über eine Nettonutzfläche von 256 m², die sich über drei Etagen erstreckt. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer mit Küche, ein Badezimmer, ein Abstellraum, eine überdachte Loggia sowie eine offene Terrasse mit Zugang zum Innenhof. Zudem gibt es einen externen Abstellbereich für Fahrräder. Vor jedem Eingang steht ein durch eine Pergola beschatteter Stellplatz für zwei Fahrzeuge zur Verfügung. Die Terrasse ist für die Aufstellung eines Außengrills ausgelegt und bietet zudem eine Vorinstallation für einen Whirlpool im Außenbereich (der auf Wunsch installiert werden kann).

LEONES REAL ESTATE
Ulica Olge Ban 9, 52470 Umag
e-mail: info@leones-realestate.hr
web: leones-realestate.hr
info: +385 99 284 2871

Das erste Obergeschoss umfasst drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie eine Loggia, die von zwei der Schlafzimmer aus zugänglich ist. Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zu einer Loggia sowie ein Badezimmer. Das Schlafzimmer ist mit einem Whirlpool ausgestattet, während das Badezimmer über eine finnische Sauna verfügt – zusammen bilden sie eine private Wellness-Oase mit freiem Blick auf das Meer.

Die tragenden Wände bestehen aus einer Kombination von Stahlbeton und Porotherm-Ziegelmauerwerk; die Geschossdecken sowie die Dachdecke sind als massive Stahlbetonplatten ausgeführt. Der Bodenaufbau umfasst eine 5 cm dicke Dämmung aus expandiertem Polystyrol (EPS), ein System für die Fußbodenheizung, einen 5 cm dicken Zementestrich sowie den jeweiligen Bodenbelag. In den Schlafzimmern wird ein dreischichtiges Parkett verlegt, während in den Wohnbereichen, Küchen, Eingangsbereichen und Badezimmern hochwertige Keramikfliesen im Format 60x120 cm zum Einsatz kommen; auf den Terrassen werden dieselben Fliesen in rutschfester Ausführung verwendet. Auch die Wände in den Badezimmern sind mit 60x120 cm großen Keramikfliesen verkleidet. Die Badezimmer sind mit bodengleichen Duschwannen (inkl. Glasabtrennung oder als „Walk-in“-Dusche) mit flächenbündigen Hansgrohe-Abläufen sowie wandhängenden WCs mit Unterputzspülkästen (Geberit) ausgestattet. Die Waschbecken werden in ansprechende Waschtischmöbel der Marke „Kolpa-san“ integriert; die Armaturen stammen aus der Kollektion von Hansgrohe.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die von einer Wärmepumpe gespeist wird, während die Kühlung durch eine Klimaanlage mit jeweils einem separaten Innengerät pro Raum sichergestellt wird. Das Außengerät befindet sich auf dem Dach. Jede Wohneinheit ist mit einem Sicherheitssystem, Videoüberwachung sowie einer Rauchabzugsanlage ausgestattet und zudem für die Installation einer Solaranlage vorbereitet.

Die Außenelemente bestehen aus Aluminiumrahmen mit Dreifachverglasung, wobei vorwiegend große Glasschiebeelemente zum Einsatz kommen. Ergänzt werden diese durch außenliegende Aluminium-Rollläden – die elektrisch betrieben werden – sowie Insektenschutzgitter. Die Fassade wird teilweise mit Naturstein verkleidet.

Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2027 geplant.

www.leones-realestate.hr