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 :	00904
Standort :	Umag
Wohnfläche :	241 m2
Grundstücksgröße :	33 m2
Entfernung zum Meer :	200 m
Etagenzahl :	3
Anzahl Schlafzimmer :	3
Anzahl Zimmer :	4
Anzahl Badezimmer :	3
Meerblick :	Je
Attraktiver Standort :	Je
Arrangiert Umwelt :	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 : 1.084.500 €

Reihenhaus in erster Meereslinie bei Umag

Zum Verkauf steht ein Reihenhaus in erster Meereslinie in der Nähe von Umag. Das Haus besticht durch seine exzellente Lage. Es verfügt über eine Nettonutzfläche von 241 m² und erstreckt sich über drei Etagen. Die Gartenfläche umfasst 33 m². Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer mit Küche, ein Badezimmer, ein Abstellraum, eine überdachte Loggia sowie eine offene Terrasse mit Zugang zum Garten. Zudem gibt es einen externen Stauraum, der sich beispielsweise zur Unterbringung von Fahrrädern eignet. Vor jedem Eingang befindet sich ein durch eine Pergola beschatteter Stellplatz für zwei Fahrzeuge. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für einen Außengrill und ist für die Installation eines Whirlpools vorbereitet (dieser kann auf Wunsch ebenfalls installiert werden).

Das erste Obergeschoss umfasst drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie eine Loggia, die von zwei der Schlafzimmer

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

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 diese Elemente 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 Schicht 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 einer rutschfesten 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 Unterputz-Spülkästen (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 in jedem Raum sichergestellt wird. Das Außengerät befindet sich auf dem Dach. Jede Wohneinheit ist mit einem Sicherheitssystem, Videoüberwachung, einer Rauchabzugsanlage sowie einer Vorinstallation für eine Solaranlage ausgestattet.

Die Außenelemente – vorwiegend große Glasschiebeelemente – bestehen aus Aluminium mit Dreifachverglasung. Ergänzt werden diese durch außen angebrachte Aluminium-Rollläden (elektrisch bedienbar) sowie Insektenschutzgitter. Die Fassade ist teilweise mit Naturstein verkleidet.

Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2027 geplant.

www.leones-realestate.hr