

## KONTAKT

### Maria Engelbrecht

E-Mail : [maria.engelbrecht@immotrading.at](mailto:maria.engelbrecht@immotrading.at)  
Büro : ImmoTrading GmbH  
Adresse : 1010 Wien, Kärtner Ring 5-7  
[Weitere Objekte von diesem Makler](#)



## GRUNDDATEN

Objekt Nummer: **3056/1221**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Istarska**  
Adresse: **52100 Pula, Pjescana Uvala**  
Kaufpreis: **€ 670.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 320,00 m²**  
Zimmer: **9**

## BESCHREIBUNG

### GELEGENHEIT FÜR BAUTRÄGER! GROSSES APPARTEMENTHAUS IN BESTER LAGE IN ISTRIEN KOSTENLOS - SIE BEZAHLEN NUR DEN GRUNDSTÜCKSPREIS

Großes Appartementhaus in bester Lage in Istrien KOSTENLOS - Sie bezahlen nur den Grundstückspreis

Wohnen, wo andere Menschen Urlaub machen!

Wir freuen uns, Ihnen ein großes, winterfestes Appartementhaus nahe der historischen Stadt Pula, in bester Lage von Pjescana Uvala (bedeutet „sandige Bucht“), in unmittelbarer Nähe der bekannten Marina VERUDA anbieten zu dürfen. Ideal für Bootsbesitzer oder für alle, die es gerne werden wollen? Das Haus selbst liegt inmitten angenehmer und gepflegter Nachbarschaft.

Pjescana Uvala mit seiner berühmten Strandpromenade ist ein äußerst attraktiver Ort, auf einem Hügel gelegen – fällt stufenartig in Richtung Südwesten zum Meer ab und ist den ganzen Tag von der Sonne bevorzugt. Die Temperaturen sind auch im Winter sehr angenehm, der Ort ist windgeschützt. Daher gilt die Marina VERUDA als besonders sicherer Yachthafen und zählt mit seinen mehr als 650 Anlegestellen zu den bestens ausgestatteten Yachthäfen in ganz Kroatien.

Man findet hier wunderschöne Strände für Jung und Alt, immer wieder entdeckt man abgeschiedene und unberührte Plätze, an denen man sich nur dem Rauschen der Wellen und dem Zirpen der Grillen hingeben kann.

Die Infrastruktur ist hier zur Gänze gegeben, in nur wenigen Gehminuten findet man alles was das Herz begehrt. Sehr gute Restaurants und Kaffeehäuser, Open-Air Konzerte, idyllischer Fisch- und Gemüsemarkt, Arzt und Apotheke, Boutiquen und Souvenirläden, etc. Noch mehr Kunst und Kultur sowie größere Einkaufszentren findet man im nahe gelegenen Pula.

Entfernungen mit dem Auto: Wien ca. 590 km, Salzburg ca. 490 km, Graz ca. 400 km, München ca. 600 km.

Nächste Flughäfen: internationaler Airport Pula, regionaler Airport Medulin

Kroatien außerhalb der Hochsaison: Mandelblüte im Februar, ewiger Frühling, Entspannung pur abseits vom bunten Treiben in der Hauptreisezeit, ausgedehnte Spaziergänge und Wanderungen, Kräuter sammeln, Kontakt zu Einheimischen pflegen, Freunde gewinnen, Weinlese, Olivenernte, Weihnachten einmal anders verbringen. Kroatien einmal aus einem anderen Blickwinkel genießen!

Milde Winter mit viel Sonne und – wichtiger denn je - geringe Heizkosten!

Ein Haus am Meer bedeutet auch (je nach Möglichkeit) entspanntes Wohnen und Arbeiten.

Das in den Jahren 1970 bis 1980 erbaute Haus, seither ständig in Schuss gehalten und gepflegt, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 320 m² - aufgeteilt auf 3 getrennt begehbare Etagen/Wohneinheiten.

Das Gesamtgrundstück hat eine Fläche von ca. 1.000 m², grenzt an der rückwärtigen Seite an den Wald an, der nach einigen Metern in das Schutzgebiet „Waldpark Soline“ übergeht. Das bedeutet, dass mit ziemlicher Sicherheit dieser Platz niemals verbaut werden wird.

Im Garten haben Sie zusätzlich die Möglichkeit, einen Pool zu errichten, das Meer erreichen Sie fußläufig in knappen 300 Metern!

Beheizt wird dieses Haus mittels Zentralheizung (Öl/Gas) bzw. Kamin, daher ist nicht nur ein perfekter Sommerurlaub, auch der Winterurlaub ist bei angenehmen Temperaturen gesichert! Zusätzlich gibt es im 1. und 2. Obergeschoß eine Klimaanlage für die heiße Zeit des Jahres.

Ausreichend Parkmöglichkeit (für 7 PKWs) auf Eigengrund ist hier ein weiters großes Plus: Eine Einzelgarage, eine Doppelgarage sowie 4 Stellplätze im Freien.

Aufteilung der Etagen:

EG: Wohnung ca. 70m², 2 Zimmer + Wohnküche

1.OG: Wohnung ca. 100m<sup>2</sup>, 1 Wohnzimmer mit Kamin, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Terrasse süd-west-seitig

2.OG: Wohnung ca. 100m<sup>2</sup>, 1 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Terrasse süd-west-seitig, Aufgang zur Dachterrasse mit atemberaubendem Panoramablick auf das Meer.

Wichtig für Bauträger:

Aufgrund der separat zu begehenden Wohneinheiten eignet sich diese Immobilie auch ganz ausgezeichnet zur Vermietung mit einer lukrativen Rendite!

Rendite: überschlagsmäßig kalkuliert bei Nutzung von nur 2 vermieteten Etagen (bereits bei Berücksichtigung der Renovierungskosten) > 10 %!

IHR BONUS: Sie bezahlen definitiv nur den Grundstückspreis, das Haus ist KOSTENLOS!

Mit etwas Liebe zum Detail und einer überschaubaren Investition haben sie hier die Möglichkeit, dieses Haus in eine „Perle“ zu verwandeln!

Vergleichbare Häuser sind in dieser Region um vieles teurer, werden zum Teil sogar zum doppelten Preis dieses Appartementhauses verkauft. Unabhängig davon sind gut gelegene Appartementhäuser zu moderaten Preisen ohnehin kaum mehr zu finden.

Das Objekt wird aus privaten Gründen verkauft, die Eigentümer sprechen einwandfreies Deutsch, was die Kommunikation extrem vereinfacht.

Service vom Eigentümer: Kontakt zu verlässlichen Bauunternehmen, Rechtsanwälten, Haus- und Gartenbetreuungspersonal in Ihrer Abwesenheit oder bei Gästewechsel.

Kurz zusammengefasst: Ob zur Privatnutzung, sei es nun im Kreise der Familie bzw. falls Sie die Möglichkeit haben, Wohnen und Arbeiten zu verbinden oder zum (auch teil- und zeitweisen) Vermieten ist eine Immobilie in Kroatien ein absoluter Gewinn. Nicht nur finanziell gesehen, sondern auch für das ganz persönliche Lebensgefühl!

Besichtigungen sind prinzipiell jederzeit nach Vereinbarung möglich.

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen diese phantastische Liegenschaft!

Kaufpreis: € 670.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 25% MwSt

Wohnfläche: ca. 320,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 1.000,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 9

Bäder: 3

WC: 3

Abstellplatz: 4

Baujahr: ca. 1975

Zustand: befriedigend

Garage: 3

**Klimaanlage:** Individuell; **Öffentliche Anbindung:** Bus; **Lage:** Blick auf Meer/See, Villengegend, Grünlage, Waldlage, Aussichtslage, Waldrandlage, Sonnige Lage;

**Ausstattung:** Dachterrasse m<sup>2</sup>, WG geeignet, Bad, Küche, Kamin, Anzahl Wohneinheiten 3, Boden, Sonnenschutz, Räume veränderbar; **Garten:** Privat; **Bauweise:**

Ziegelmassiv



















IMMOTRADING GMBH  
Kärntner Ring 5-7, 1010 Wien, Österreich  
+43 664 350 4000  
office@immotrading.at

# KONTAKTFORMULAR

Name \*

Straße, Haus-Nr.

PLZ, Stadt

Telefon \*

E-Mail \*

