

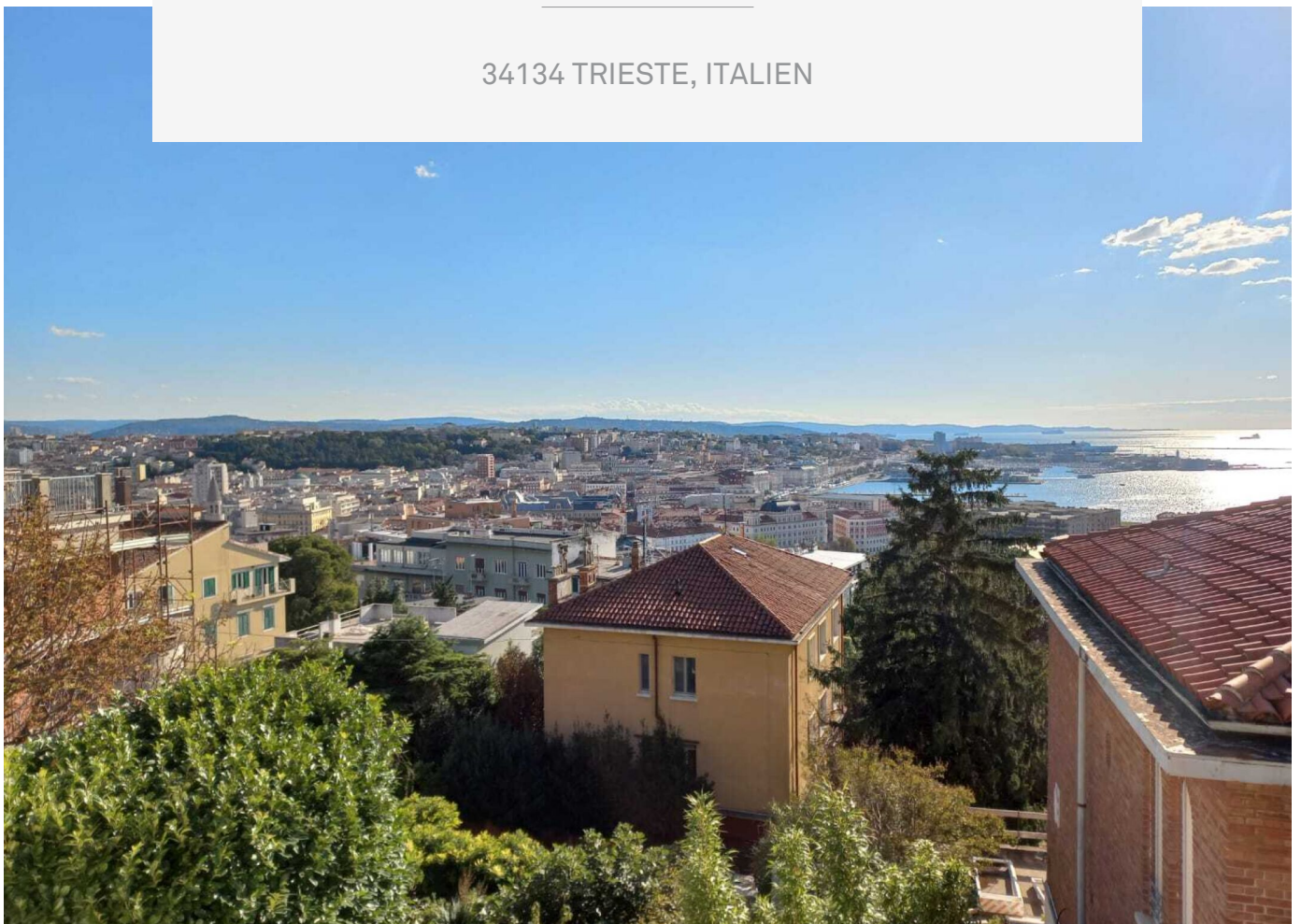
OBJEKT
60540

AKKADIA

IMMOBILIEN

**CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT
MEERBLICK, TERRASSE UND GARTEN |
IHR RÜCKZUGSORT IN TRIEST**

34134 TRIESTE, ITALIEN



ECKDATEN

 Wohnfläche	191 m²
 Zimmer	5
 Bäder	3
 WC	2
 Abstellräume	1
 Garagen	1
 Stellplätze	1
 Gärten	1 / 750 m²
 Balkone	1
 Terrassen	1
 Beziehbar	sofort
 Eigentumsform	Alleineigentum
 Lift	nein

AUSSTATTUNG

 Bauweise:	Holz, Ziegel
 Boden:	Fliesen, Parkett, Steinboden
 Befeuerung:	Gas
 Belüftung:	Klimaanlage
 Ausblick:	Meerblick, Stadtblick, Fernblick
 Balkon:	Südbalkon / -terrasse
 Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
 Beleuchtung:	Deckenleuchten
 WCs:	Gäste-WC
 Bad:	Badewanne, Dusche
 Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
 Extras:	Alarmanlage, Abstellraum, Gartennutzung

KOSTEN

Kaufpreis	780.000,00 €	Provision	28.080,00 € inkl. 20% USt.
-----------	--------------	-----------	----------------------------

DETAILBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft "Salita della Trenovia"

Diese elegante, freistehende Alt-Villa, inspiriert vom klassisch-englischen Architekturstil, befindet sich in einer der exklusivsten und ruhigsten Wohngegenden von Triest. Eingebettet in eine gepflegte Villenanlage, erstreckt sich die Immobilie über drei harmonisch angeordnete Etagen und ist von einem wunderschönen privaten Garten umgeben - geschmückt mit einer majestätischen Glyzinie, die eine zauberhafte Atmosphäre für Abendessen im Freien und Momente der Entspannung schafft.

Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger, heller Wohnsalon, der sich ideal zum Einladen von Gästen eignet, eine große Wohnküche mit warmer, gemütlicher Atmosphäre sowie ein Gästebad. Das Obergeschoss bildet den Schlafbereich mit drei Schlafzimmern, einem zweiten Badezimmer und einer bewohnbaren Terrasse. Von hier aus eröffnet sich ein atemberaubender Panoramablick auf das Meer mit Sicht auf San Giusto, den Molo Audace und die prächtige Piazza Unità d'Italia.

Die untere Etage ist dem Freizeit- und Entspannungsbereich gewidmet und umfasst eine gemütliche Taverne, eine zweite Küche, einen Weinkeller, einen Trockenraum sowie ein weiteres Badezimmer - perfekt für gesellige Abende oder private Rückzugsorte.

Die Villa ist mit Klimaanlage in allen Räumen, einem automatischen Bewässerungssystem für den gesamten Garten sowie einer Alarmanlage ausgestattet. Zudem verfügt sie über einen Stellplatz in der Nähe des Eingangs und eine komfortable Garage in der Via di Scorcola mit automatischem Einfahrtstor. Der Garagenstellplatz steht separat für 50.000 EUR zum Erwerb.

Highlights im Überblick:

- **Erstklassige Lage:** In einer der exklusivsten und ruhigsten Wohngegenden von Triest gelegen
- **Panoramablick auf das Meer:** Sicht auf San Giusto, Porto di Trieste und Piazza Unità d'Italia
- **Elegante Architektur:** Klassisch-englischer Stil, kombiniert mit traditioneller Ausstattung
- **Wunderschöner Außenbereich:** Privater Garten mit Glyzinie und großzügiger Terrasse
- **Komfortable Ausstattung:** Klimaanlage, Bewässerungs- und Alarmsystem
- **Ausbaupotenzial:** Dachstuhl nach Prüfung ausbaufähig
- **Parkmöglichkeiten:** Private Garage und zusätzlicher Stellplatz in unmittelbarer Nähe

Verwendung

Die Villa samt großzügigem Grundstück ist optimal für Familien oder Paare, die nach Ruhe suchen und kulinarisch sowie kulturell Italien erkunden möchten. Die Villa wird grundsätzlich unmöbliert übergeben. Sonderwünsche zum Überlassen diverser Möbel können bei rechtzeitiger Bekanntgabe berücksichtigt werden. Die Villa kann sowohl als Ferienwohnung oder Hauptwohnsitz genutzt werden. Bitte beachten Sie dementsprechend die unterschiedlichen Steuersätze und Gebühren beim Erwerb von Immobilien in Italien sowie den Umstand, dass die angegebenen Quadratmeterflächen nach italienischem Standard berechnet sind und entsprechend den italienischen Angaben weitergegeben werden.

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.



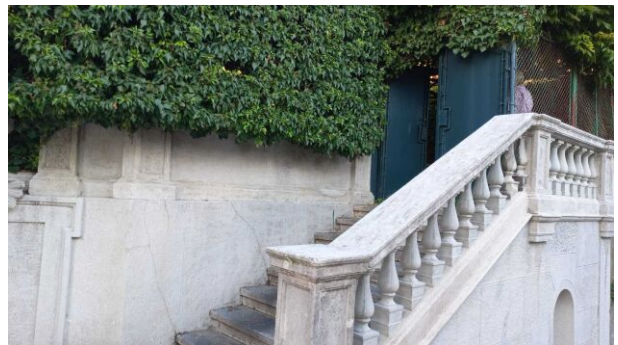
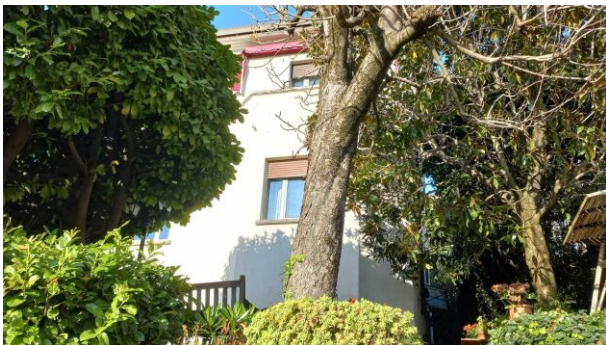
MIKROLAGE

Triest ist eine wunderschöne Hafenstadt, die sich im Nordosten Italiens unmittelbar an der Adriaküste befindet. Von Wien aus erreicht man Triest in unter 5 Stunden. Aus Graz oder Klagenfurt fährt man deutlich kürzer, wodurch sich die italienische Hafenstadt zunehmender Beliebtheit erfreut. Die moderne Wohnung befindet sich im Stadtteil Barcola, welcher sich durch langläufige Promenaden, traditionelle Restaurants sowie Strände mit kristallklarem Meerwasser auszeichnet. Barcola ist weiters bekannt für seine exklusiven Häuser, den Blick von den grünen Hügeln auf den Golf von Triest, seine lange Küstenpromenade mit ausgedehnten Bade- und Sportanlagen und seine hedonistisch entspannte Stimmung. Es wird oft als das adriatische Malibu bezeichnet. Beliebte Attraktion bietet das an der Strandpromenade liegende malerische Schloss Miramare aus der Zeit der Habsburgermonarchie.

ANSICHTEN



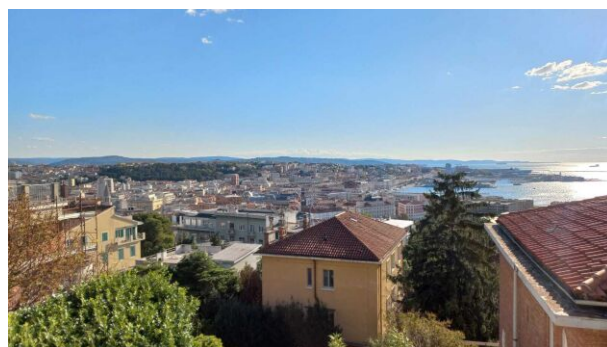
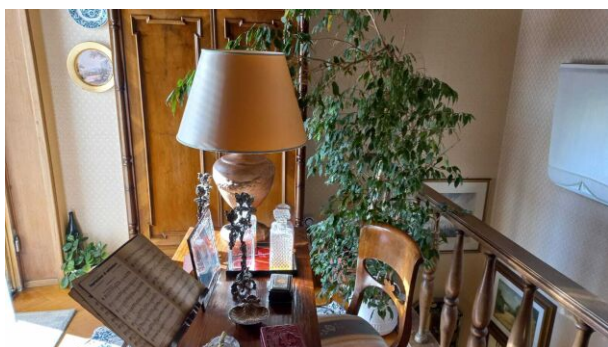
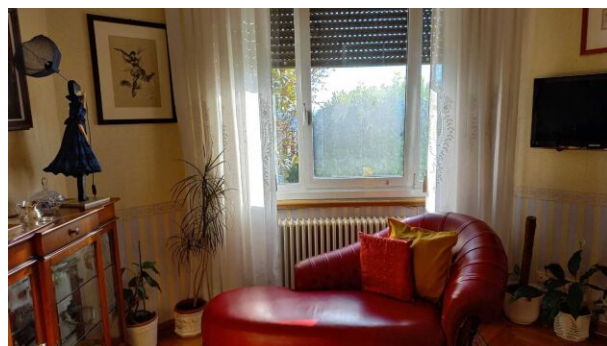
ANSICHTEN



ANSICHTEN



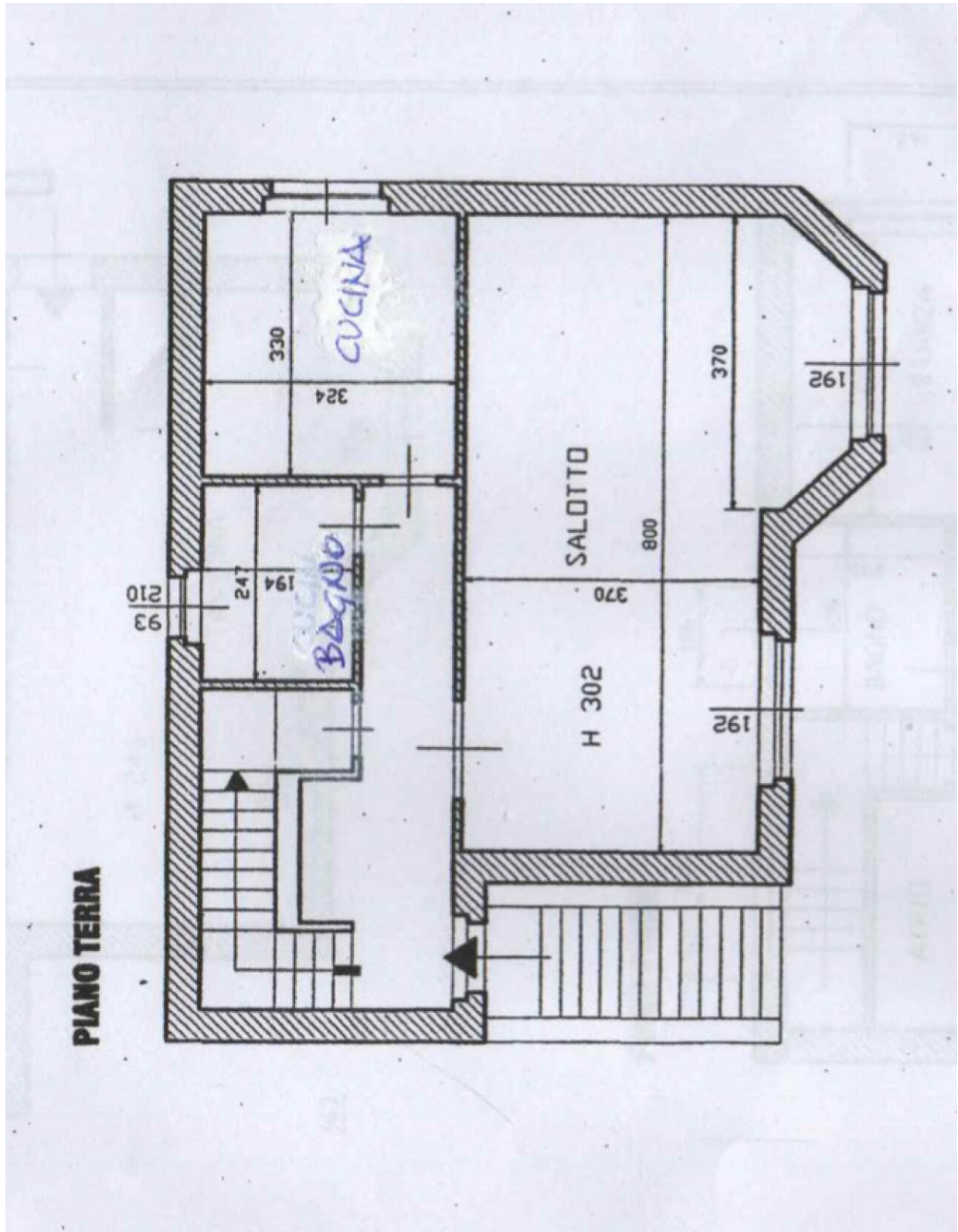
ANSICHTEN



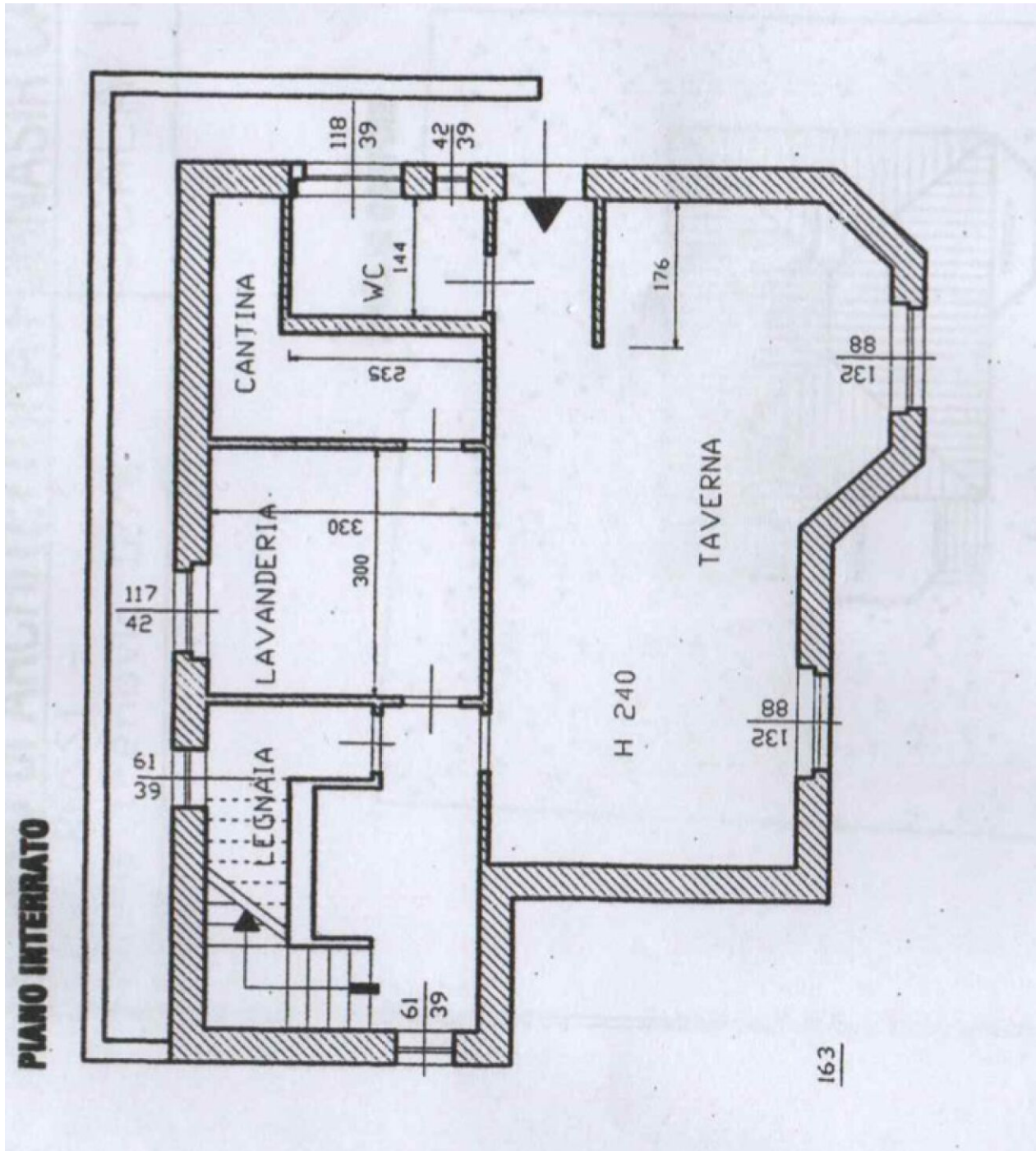
PLAN



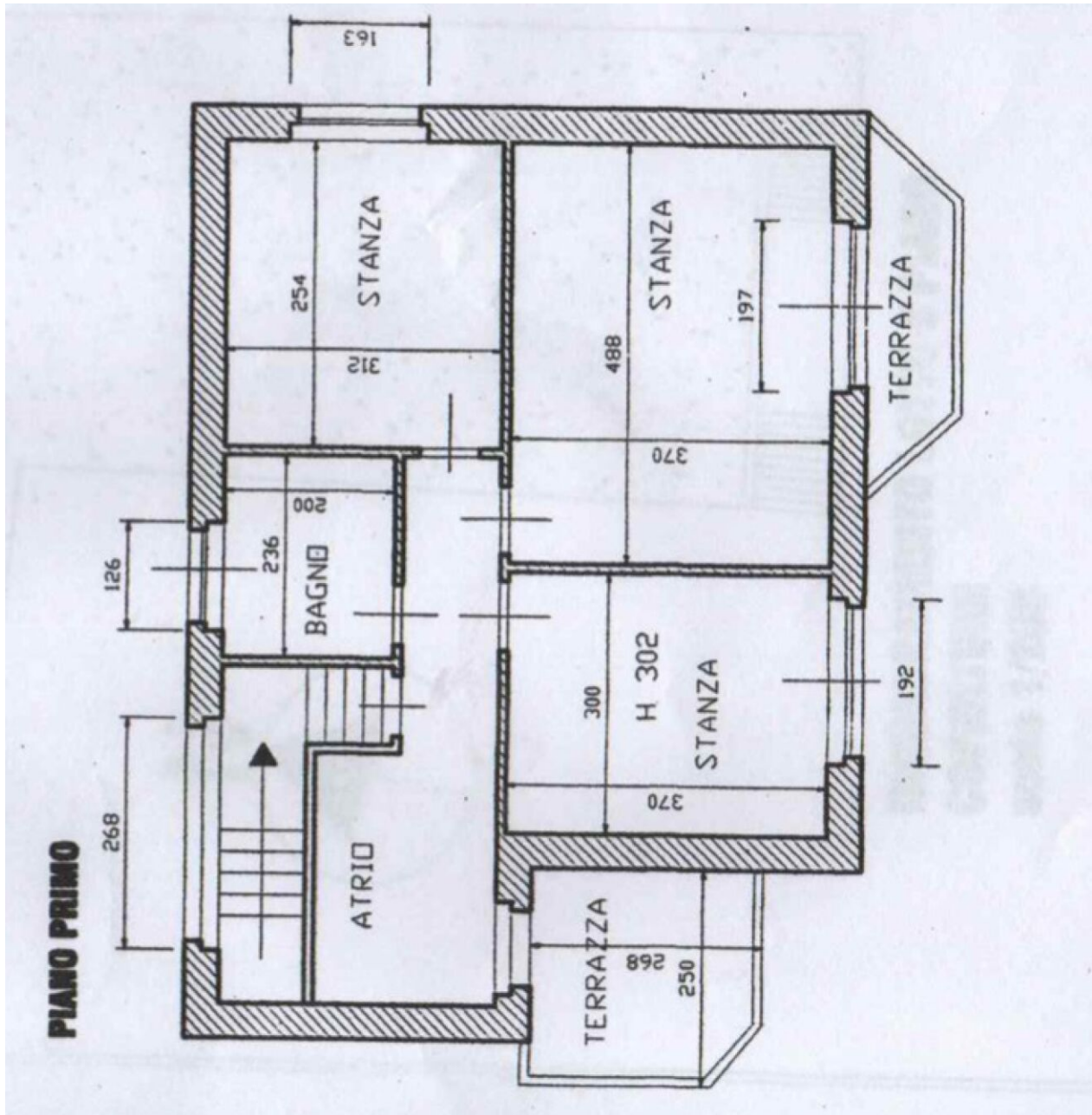
PLAN



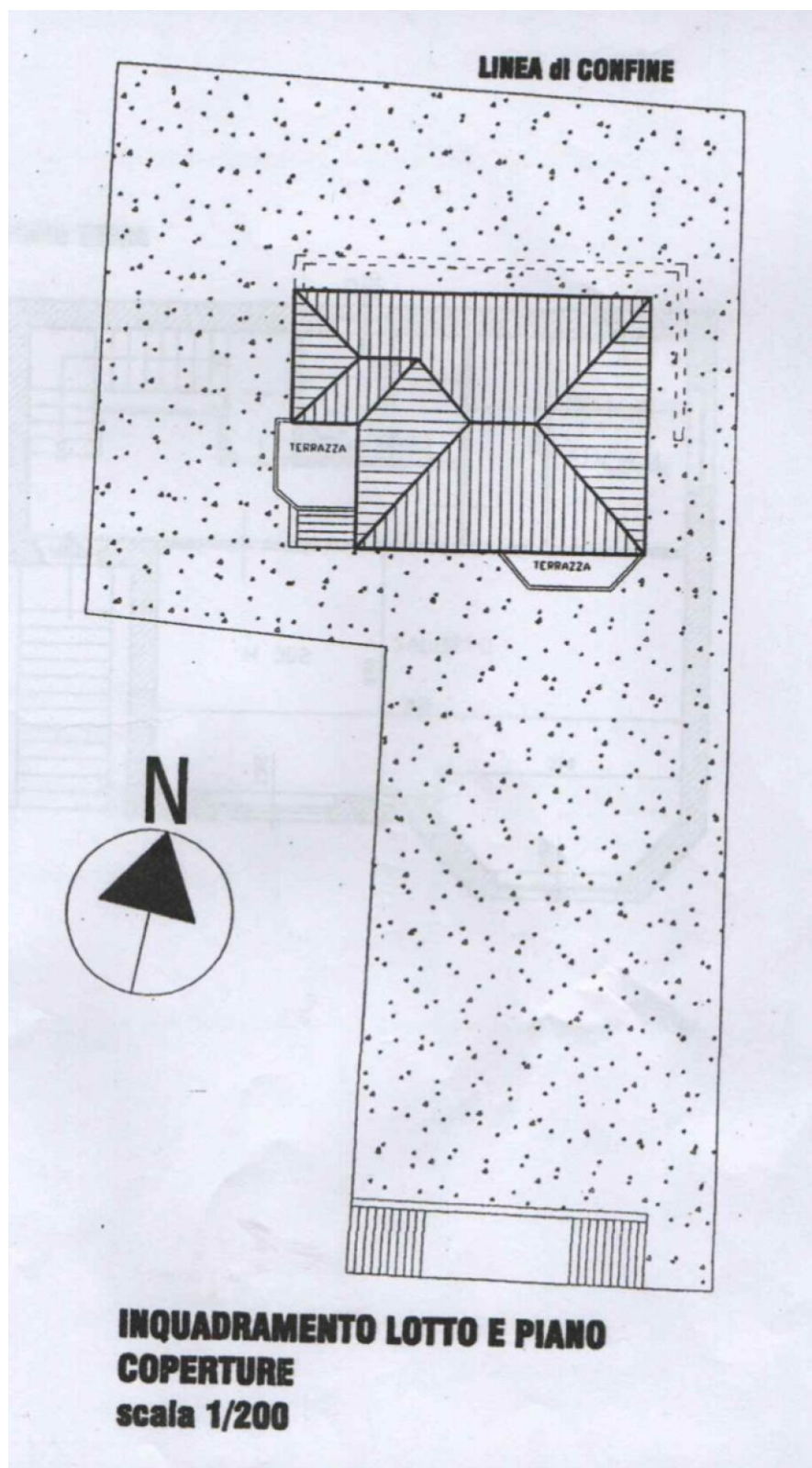
PLAN



PLAN



PLAN



KONTAKTDATEN



Herr Tadeas Lansky

+43 680 1417753

tadeas.lansky@akkadia.at

www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.