Red Feniks
REAL ESTATE since 2003

EIGENTUM IN MONTENEGRO

Die führende Immobilienagentur in Montenegro

info@luxestate-montenegro.com

+382 68 80 33 88
+382 68 80 33 87

D4-417, Luxusvilla in Sveti Stefan mit atemberaubender Aussicht

€ 3 100 000



Art:	Haus	**Fußböden:**	2
Ort:	Region Budva, Sveti Stefan	**Bedingung:**	Brandneu
Oper:	Verkauf	**Seeblick:**	Ja
Wohnbereich:	700 m2	**Parkplatz:**	Ja
Schlafzimmer:	5 und mehr	**Schwimmbad:**	Ja
Badezimmer:	5 and more		

Zu verkaufen Luxusvilla in Sveti Stefan mit Meerblick
Die Villa befindet sich in der berühmtesten Ecke Montenegros: Sveti Stefan (St. Stephan). Von allen Ebenen der Villa aus genießen Sie einen zauberhaften Blick auf St. Stephan und die Riviera von Budva.
Die Villa hat drei Ebenen.
Die Fläche der Villa (ohne Terrasse) beträgt 700 Quadratmeter.

Die gesamte Wohnfläche (ohne Garage, Schwimmbad, Erholungsbereich, Technikraum) beträgt 520 qm.

Die Fläche der 1. Etage beträgt 299,3 qm:
-Eingangshalle mit Treppe und Aufzug (20,3 qm); Flure (8 qm), zweites Treppenhaus (7,9 qm);
-Schlafzimmer (16,8 m²) mit Badezimmer (4,8 m²) und Ankleidezimmer (4,0 m²);
-Fitnessraum (23,9 qm) mit Ruheraum (15,0 qm), Duschraum (5,1 qm), Hamam (4 qm), Sauna (4,5 qm), Toilette (2,0 qm);
-Hauskino und Billardraum (25,6 qm);
-Weingut (20,1 qm);
- Die Personalwohnung umfasst ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer (20,1 m²).
-Technikräume 73,4 qm (Wäscherei, Lagerräume, Warmwasserboiler, Aufzugsanlagen, Schwimmbäder mit Überlaufbecken usw.).
-Vor dem Gebäude auf dieser Etage gibt es eine Terrasse (61,2 m2) und eine Terrasse, einen Grill und ein Tandoor, einen Brunnen (150 m2).
- Die Deckenhöhe der -1 Etage beträgt 3,4 Meter. Es gibt auch einen Aufzug, der zwischen den Etagen und dem Dach fährt.
Zusätzliche Fläche (ca. 200 qm) Die Mauern des Grundstückszauns und die Außenwand des Pools sind mit Naturstein verkleidet. In diesem Bereich installieren wir eine Kältemaschine mit Wärmepumpe.

Die Erdgeschossfläche beträgt 291,1 qm:
-Haupteingang, Flur und Flur (20,3 qm) mit Treppe (4,5 qm), Aufzug, mit Badewanne und Dusche (2,6 qm);
-Küche kombiniert mit Esszimmer (27,1 qm);
-Wohnzimmer (55,2 qm) mit Kamin und Terrasse (18,0 qm);
-Gästezimmer (19,5 qm) mit Badezimmer (3,2 qm);
Wintergarten (34,2 qm). Der Wintergarten verfügt über ein Schiebedach, bestehend aus zwei Metalllatten mit Polyurethanfüllung und verstellbarem Neigungswinkel. Mit dieser Lösung können Sie zu jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter die angenehmsten Bedingungen im Raum schaffen.
-Garage (30,6 qm) für zwei Autos.
-Pool (42 qm) mit beheiztem Wasser, Wasserdurchlauf, Wasserfall, Whirlpool. Es gibt einen Bereich für Sonnenliegen (34,7 qm) sowie eine Dusche.
-Die Höhe der Bodendecken beträgt 3,7 Meter.

Die Fläche des Obergeschosses beträgt 109,5 qm:
-Halle mit Treppenhaus und Aufzug (20,3 qm) und Flur (10,4 qm),
-Drei Schlafzimmer (jeweils 15,5, 15,3 und 48,8 qm). Jedes Schlafzimmer verfügt über ein separates Badezimmer (4,3, 4,0, 5,4 qm) und Ankleidezimmer (2,4, 2,4, 6,0 qm).
-Das Schlafzimmer ist in einen Schlaf- und einen Boudoirbereich unterteilt, es gibt einen Holzkamin.
-Die Höhe des Bodens beträgt 3,25 m².

Dach (103,5 Quadratmeter):
-Technische Fläche von ca. 24 Quadratmetern (Solaranlagen);
-Erholungsbereich (ca. 100 m²): Solarium mit Sonnenliegen und Dusche, Ecksofa und Bar, durch Grünflächen vom Technikbereich getrennt.
Das Haus ist mit folgenden technischen Systemen ausgestattet:
-Technik: Kühl- und Luftheizsystem, Fußbodenheizung mit Wasser, Kühlmaschine mit Wärmepumpe, EWYQ040BAW-Kanal-Inverter-Konverter FWM06DTN, FWM04DTN, alle Firma DAIKIN, Japan.
-Zwangslüftungssysteme mit Rekuperator von DAIKIN;
Warmwasserversorgung mit Solaranlagen und Boiler mit elektrischer Nachheizung: alle Firmen VIESSMANN Deutschland
-Lift – geräuschlos, Tragfähigkeit 375 kg, 5 Personen Kleemann (Griechenland). -Panorama-Glaskabine und -türen. Drei Stationen.
- Poolausrüstung. System zur Zirkulation, Filterung und Desinfektion des Wassers mit Automatisierung, Überlaufbeckensysteme, Unterwassermassagesysteme, „Flow“-System, „Wasserfall“-System, Poolbeleuchtung.
Wintergarten - Rahmen mit zwei Schiebedächern aus Rattan Sedia (Kroatien) mit drehbarer Sandwich-Pergola, Entwässerungssystemen und Panoramaverglasung. Bietet ganzjährigen Betrieb.
-Zwei Kamine mit Frontglas, mit Brennholz, hergestellt von PALAZZETTI in Italien;
Sicherheitsalarmsystem mit Videokameras rund um das Gelände, Brandmeldesystem mit Notfallalarm

per Telefon, WEB-Videoüberwachungskameras im Inneren des Gebäudes. Videoaufzeichnungssystem. WLAN-Router auf allen Etagen, digitales TV-System, akustische Verkabelung im Pool- und Suteren-Bereich;
-Saunaausrüstung und Hammams – Elektroöfen und Dampfgenerator HARVIA, hergestellt in Finnland;
-Ausrüstung Grill NAPOLEON PRESTIGE PRO-500 und Tandoor aus Schamottesteinen;
-Mehrkammer-Bioseptikum mit Belüftung PE-SBR, hergestellt von ECO Slowenien;
-Die Kapazität der Regenwasseraufnahme wird unter anderem zur Bewässerung von Grünflächen genutzt;
-Funksteuerung des Autotors.





























