

OBJEKT  
41494

# AKKADIA

IMMOBILIEN

## ALMAZARA TOWNHOUSE

29611 ISTÁN, SPANIEN



## ECKDATEN

 Wohnfläche	95,13 m <sup>2</sup>
 m <sup>2</sup> Nutzfläche	198,66 m <sup>2</sup>
 Keller	60,49 m <sup>2</sup>
 Zimmer	5
 Terrassen	1 / 54,6 m <sup>2</sup>
 Loggien	1 / 48,93 m <sup>2</sup>
 Möblierung	Küche, Bad
 Eigentumsform	Wohnungseigentum in Entstehung
 Zustand	projektiert
 Lift	nein

## AUSSTATTUNG

Bauweise:	Stahlbeton, Ziegel
Dachform:	Flachdach
Belüftung:	Klimaanlage, Mechanische Be- und Entlüftung
Energietyt:	Niedrigenergiehaus
 Ausblick:	Meerblick, Bergblick, Fernblick, Grünblick
 Fenster:	Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung
 Beleuchtung:	Deckenleuchten
 Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV, DVB-T
 Bad:	Bad mit WC
 Küche:	Wohnküche / offene Küche
 Stellplatzart:	Tiefgarage
 Extras:	Swimmingpool, Abstellraum, Gartennutzung, Außendusche

## KOSTEN

Kaufpreis 643.500,00 €

Energieausweis gültig bis 01.11.2030  
Heizwärmebedarf **B** 26,86 kWh/m<sup>2</sup>a  
Gesamtenergieeffizienzfaktor **B** 4,68

## DETAILBESCHREIBUNG

Diese spektakuläre Wohnanlage besteht aus 23 exklusiven Reihenhäuser mit tollem Panoramablick. Auf den ästhetischen Aspekt wurde besonderen Wert gelegt. Die Anlage fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein und ist modern, zeitgenössisch mit einem gewissen rustikalen Touch.

Die Häuser verfügen über je 3 Schlafzimmern, 2 Bädern und eine Toilette. Alle sind offen gestaltet mit einer ins Wohn-Esszimmer integrierten Küchenzeile. Die Wohnzimmer mit ihren großen Fenstern, verschmelzen mit den weitläufigen Terrassen. Der unglaubliche Panoramablick wird Ihnen den Atem rauben.

Jedes Haus verfügt über einen Abstellraum und einen privaten Tiefgaragenplatz, einen Zugang zu den Gemeinschaftsbereichen mit Swimmingpools für Erwachsene und Kinder sowie große Gartenbereiche mit lokaler Vegetation. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Wanderpfade und mehr als 5 Hektar Wald, der zum Entspannen einlädt und ein Naturerlebnis der besonderen Art bietet.

Hervorzuheben ist die bemerkenswerte Qualität der Materialien und Oberflächen der Innenausstattung, die den Häusern höchsten Komfort, Exklusivität und Eleganz verleiht. Raffinierte Tischlerarbeiten im Außenbereich, großformatige Keramikböden, breite Fensterfronten, um den natürlichen Lichteinfall optimal zu nutzen sind Teil des Designkonzeptes. Die Küchen sind voll ausgestattet, ebenso die modernen Badezimmer mit hochwertigen Toiletten und Armaturen. In allen Häusern sind Klimaanlage sowie ein Warmwasserbereitungssystem mittels Luftwärmepumpe installiert.

Die Preise sind Richtpreise, also vertraglich bindend und können je nach Verfügbarkeit und/oder als Ergebnis der dynamischen Preispolitik des Bauunternehmens variieren.

## DIE LAGE

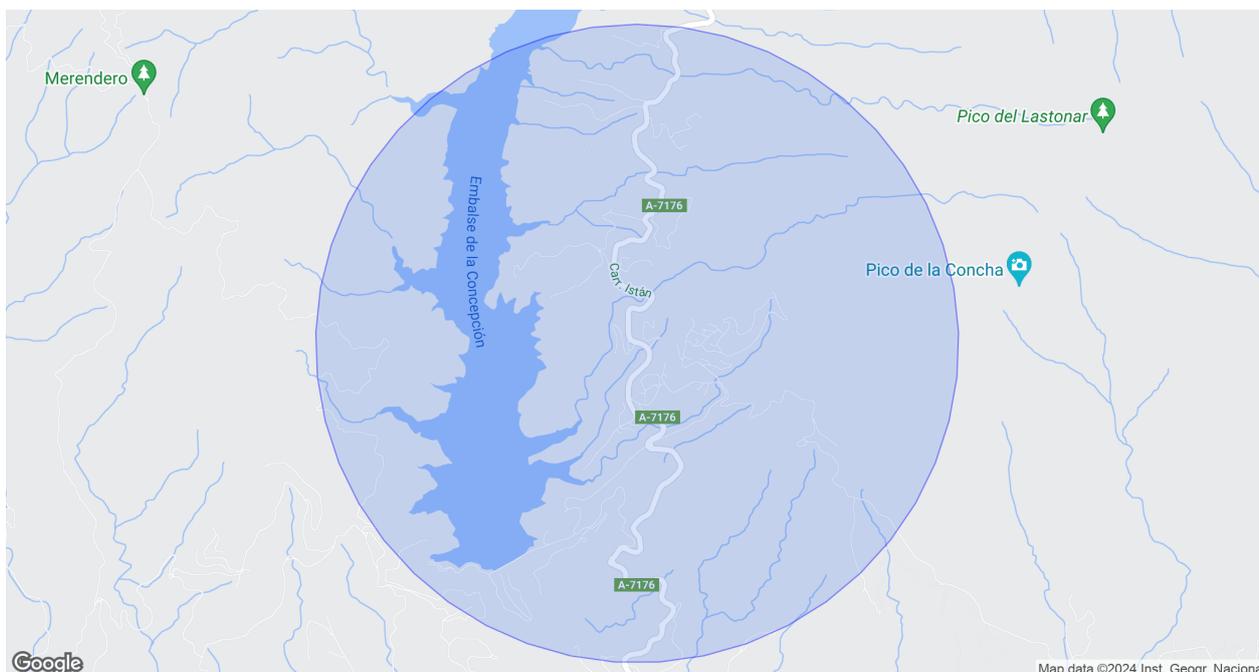
Andalusien (87.582,7 km<sup>2</sup>, ca. 8,42 Mio. Einwohner) mit seiner Hauptstadt Sevilla liegt ganz im Süden der iberischen Halbinsel und grenzt ans Mittelmeer, an Gibraltar, an den Atlantischen Ozean und an Portugal. Andalusien strahlt genau das aus, was sich viele unter „typisch Spanisch“ vorstellen und ist die Region der Kontraste. Die mehr als 700-jährige maurischen Herrschaft über Spanien hat Spuren in Form von wunderschönen Bauwerken hinterlassen. Die berühmtesten sind die Alhambra in Granada, die Mezquita in Córdoba und die Giralda in Sevilla. Neben seinem kulturellen Erbe fasziniert Andalusien v. a. auch durch die landschaftliche Vielfalt, die von schneebedeckten Gipfeln über fast wüstenartige Gebiete bis hin zu weitläufigen Stränden sowohl am Mittelmeer als auch an der Atlantikküste reicht. Zwischen Cádiz und Málaga liegen einige der schönsten weißen Dörfer Andalusiens.



## MIKROLAGE

Diese wundervollen Reihenhäuser befinden sich an den Hängen von La Concha mit Blick auf den Stausee La Concepción, umgeben von hundertjährigen Bäumen, zwischen den Gemeinden Marbella und Istán gelegen. Die Anlage liegt nur 10 Autominuten von div. internationalen Schulen, dem Tennisclub Manolo Santana, den besten Golfplätzen, den Einkaufs- und Freizeitzentren „Nueva Andalucía“ sowie den beeindruckenden Stränden der „Milla de Oro“ entfernt. Die Gemeinde Istán in der Provinz Málaga liegt auf halbem Weg zwischen der Costa del Sol und der Sierra de las Nieves und liegt teilweise im gleichnamigen Naturpark, der zum Biosphärenreservat erklärt wurde. Der Río Verde fließt durch diese außergewöhnliche Landschaft, bevor er den Embalse de la Concepción erreicht. Das ursprüngliche Dorf Istán liegt auf einer Anhöhe oberhalb der Küste mit typischen Brunnen, Aussichtspunkten und malerischen Ecken. Istán ist als „Quelle der Costa del Sol“, „Grüne Meile“ und auch als „Grüne Lunge der Küste“ bekannt. Der neue, moderne Teil von Istán liegt näher an der Küste, bei Marbella etwa 8 Kilometer vom Dorf Istán und 6 Kilometer von Nueva Andalucía mit den Orten Almazara, Cerros del Lago, Balcones del Lago, Zahara de Istán und Sierra Blanca entfernt.

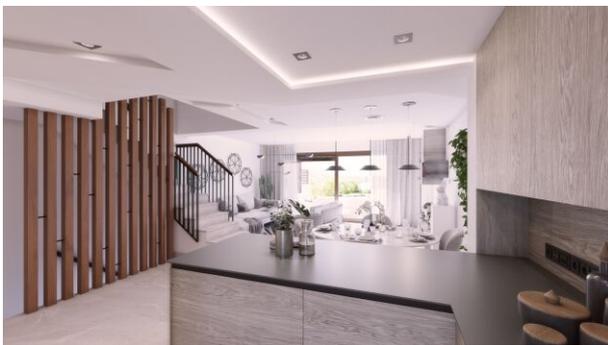
Die Anziehungskraft Marbellas liegt auf ihrem ganzjährig angenehmen Klima, ihren Stränden, den exklusiven Golfplätzen, Boutiquen, ihrem einzigartigen Lifestyle und natürlich der unglaublichen Vielfalt an Aktivitäten. Das Freizeitangebot wird ergänzt durch das berühmte Puerto Banús, sowie das Stadtzentrum und v.a. die Strände von Marbella, die nur wenige Kilometer von dieser Wohnanlage entfernt liegen und die Möglichkeit zu einer Vielfalt an Wassersportarten bieten.



ANSICHTEN



ANSICHTEN



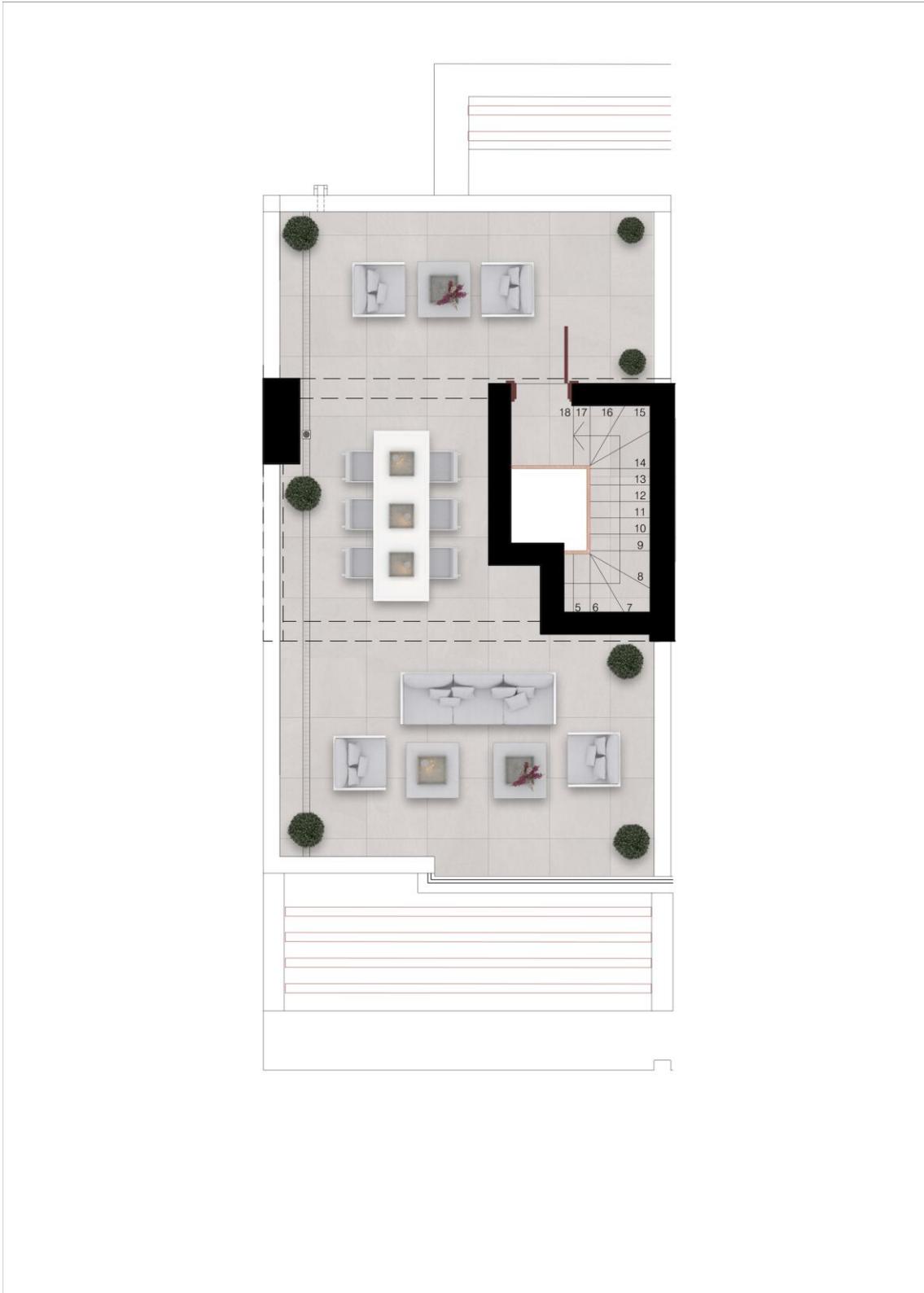
PLAN



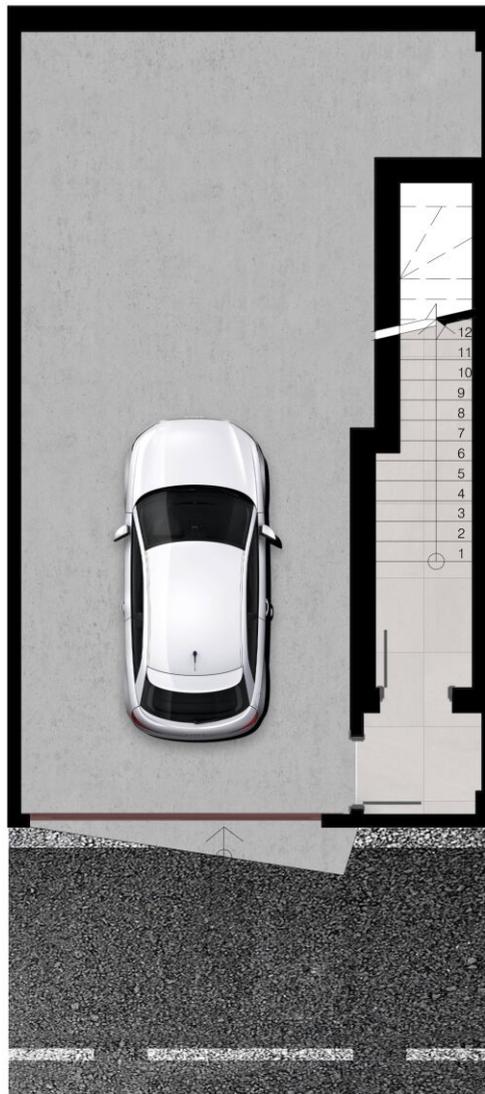
PLAN



PLAN



PLAN





## KONTAKTDATEN



Herr Philip Steidl

+43 (0) 676 5566077  
philip.steidl@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.