



Apartments

Bibali 83b

de

I S T R I A
C R O A T I A
A U S T R I A



I S T R I A
C R O A T I A
A U S T R I A



Vision & Mission

Unser Ziel ist es, Immobilien zu entwickeln, die den Bestand, die Umgebung und die Natur respektieren.

Bei der Konstruktion und dem Betrieb unserer Immobilien legen wir großen Wert auf ökologische Produkte und Bauweisen.

Da jedes Projekt einzigartig ist, können nicht alle unsere Visionen immer umgesetzt werden.

Die Balance der Rahmenbedingungen ist unsere Vision, während das Wohlbefinden unserer Kunden in den entwickelten Projekten unsere Mission und der Erfolg unserer Vorhaben sind.

A stylized purple ink signature.

Johann Michelitsch
Direktor

A stylized purple ink signature.

Andreas Hammertinger
Direktor

Istrien | Kroatien

Bibali

I S T R I A
C R O A T I A
A U S T R I A

Bibali ist ein kleines, beschauliches Dorf mit alten Steinhäusern. Im Zentrum befindet sich ein alter, öffentlicher Brunnen und auch das Apartmentobjekt Bibali 83b.

Im Zentrum des Geschehens hat man zu den Nachbarn gleich kontakt um mit ihnen einen kleinen Plausch überm Zaun in Kroatischer, Italienischer, Englischer Sprache oder mit Händen und Füßen zumachen.

Enden wird es immer mit einem Kaffee oder Schnaps, dies spiegelt die istrische Gastfreundschaft und das italienische Lebensgefühl der lange zu Italien gehörenden Halbinsel wieder.

Bei den Nachbarn, der Familie Maglica, bekommt man in unseren Augen das beste Olivenöl der Region. Stolz werden die Auszeichnungen im Hofverkauf präsentiert. Ihre Olivenbäume stehen rund um Bibali und machen den bezaubernden Charme der Gegend aus.

In 2 km Entfernung sieht man die Altstadt von Buje, die wunderschön auf einem Hügel thront. Dahinter ist das ca. 15 km entfernte Meer zu sehen.

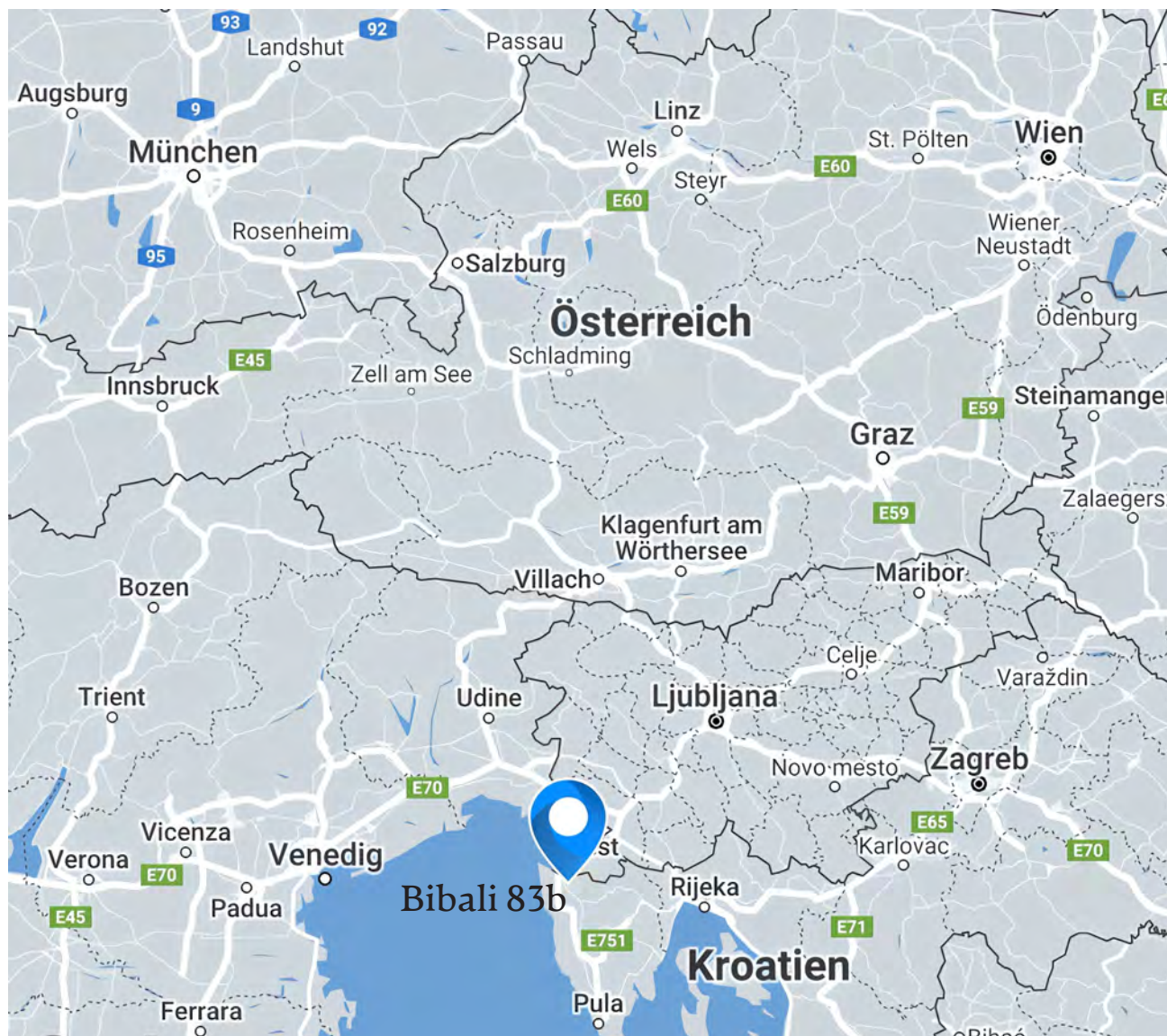
In Buje findet man alle Annehmlichkeiten, die man zum Leben, Urlauben, Flanieren und Arbeiten benötigt.

Für den Aufenthalt am Meer stehen einem zahlreiche Strände rund um Umag und Novigrad, als auch die salzreichen Strände in Kanegra Beach zur Verfügung, die in 10-15 Minuten Autofahrt erreichbar sind.



I S T R I A C R O A T I A A U S T R I A

Anreise



-  - Pula
- Triest (Monfalcone)

Die Anreise gestaltet sich am bequemsten mit dem Auto, wobei die Anbindung an die Autobahn über Italien und Slowenien äußerst günstig ist.

In Istrien bietet sich als Fortbewegungsmittel das Auto oder das Fahrrad an.

Die Entfernungen und Anreisezeiten von Bibali 83b zu den größeren Städten sind wie folgt:

Linz	540 km	05:30 h
München	530 km	05:30 h
Wien	500 km	04:30 h
Salzburg	395 km	04:30 h
Innsbruck	390 km	05:30 h
Graz	320 km	03:30 h
Zagreb	260 km	03:00 h
Klagenfurt	200 km	02:30 h
Venedig	200 km	02:30 h
Ljubljana	130 km	01:30 h
Udine	120 km	01:30 h
Pula	80 km	01:00 h
Rijeka	80 km	01:30 h
Opatija	70 km	01:20 h
Triest	40 km	45 min
Rovinj	60 km	47 min
Poreč	38 km	35 min
Umag	15 km	15 min
Buje	2 km	2 min

In Buje finden Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf oder einen entspannten Urlaub benötigen.

Nachhaltigkeit Bibali 83b

Gemäß den verfügbaren Unterlagen stammen die Hauptgebäudeteile des Apartmenthauses aus dem Jahr 1910 und sind in einer charakteristischen Steinbauweise errichtet.

Im Jahr 2007 begannen die damaligen Eigentümer mit dem Umbau und der Erweiterung des Hauptgebäudes für den Eigenbedarf. Hierbei wurde besonderer Wert auf die sorgfältige Einbindung der Steinmauern in die Innenräume gelegt.

2014 wurden zusätzliche Gebäude errichtet, jedoch aus persönlichen Gründen der Eigentümer nicht weiter ausgebaut.

Im Jahr 2023 erwarb Green Resorts das gesamte Gebäudeensemble, um es zu adaptieren und den kompletten Innenausbau mit hochwertigen Materialien durchzuführen. Dabei wurden ökologische Materialien und Baustoffe verwendet, die Greenbuilding-zertifiziert sind und sich harmonisch in die natürliche Umgebung einfügen.

Für die Abwasseraufbereitung wurde eine Biokläranlage installiert.

Die Apartmentanlage wird zudem mit einem Gemeinschaftsgarten ausgestattet. Die Apartments im istrischen Steinhaus werden noch mit Balkonen erweitert, damit jedes Apartment auch über seinen eigenen Freibereich verfügt.

Die beteiligten Unternehmen und Handwerker stammen alle aus der unmittelbaren Umgebung, was sicherstellt, dass sie für zukünftige Arbeiten schnell verfügbar sind.

Die eingesetzten Materialien wurden aus der Region bezogen, um lange Lieferketten zu vermeiden und um bei Bedarf schnell Ersatz beschaffen zu können.

Für den fortlaufenden Betrieb setzen wir ebenfalls auf lokale Arbeitskräfte und Firmen, um die Wertschöpfung in der Region zu halten und die Gemeinschaft zu unterstützen.



I S T R I A
C R O A T I A
A U S T R I A



Bibali



Bibali 83b - Haupthaus mit 2 Nebengebäuden



Formaldehydfreie Badmöbel



Formaldehydfreie Küche - Apt. 2.1



Formaldehydfreie Küche - Apt. 2.2

Apartment 1.1

SOLD

Besonderheit des Apartments:

- Erdgeschoß barrierefrei
- Multifunktionsraum (7)
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer (Kleinkind)
- Abstellraum
- Lagerraum (bei Vermietung)
- Vorbereitung Zentralheizung
- Dekorative Steinmauerelemente
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Eigengarten



Ausgang Eigengarten



1	Gang	5,28	m²
2	Küche/Essen/Wohnen	29,73	m²
3	Bad	6,08	m²
4	Schlafzimmer	14,97	m²
5	Schlafzimmer	11,72	m²
6	Schrankraum	2,48	m²
7	Zimmer	5,23	m²
	Wohnfläche	75,49	m²
8	Loggia	2,59	m²
	Garten	cca.30,00	m²
	1x Parkplatz		

Apartment 1.2

Besonderheit des Apartments:

- Erdgeschoß barrierefrei
- Multifunktionsraum (7)
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer (Kleinkind)
- Abstellraum
- Lagerraum (bei Vermietung)
- Vorbereitung Zentralheizung
- Dekorative Steinmauerelemente
- Eigengarten
- Pergola mit optionaler Outdoor Kitchen



Eigengarten mit Pergola

1	Gang	5,37	m²
2	Küche/Essen/Wohnen	29,32	m²
3	Bad	6,20	m²
4	Schlafzimmer	14,00	m²
5	Schlafzimmer	11,08	m²
6	Schrankraum	2,30	m²
7	Zimmer	5,24	m²
	Wohnfläche	73,51	m²
8	Loggia	2,59	m²
	Garten	cca.30,00	m²
9	Pergola+Outdoor Küche	12,00	m²
	1x Parkplatz		

Apartment 1.3

Besonderheit des Apartments:

- Multifunktionsraum (5)
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer (Kleinkind)
- Abstellraum
- Lagerraum (bei Vermietung)
- Vorbereitung Zentralheizung
- Dekorative Steinmauerelemente
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Aussicht

1	Gang	5,12	m²
2	Küche/Essen/Wohnen	30,39	m²
3	Bad	6,06	m²
4	Schlafzimmer	14,95	m²
5	Zimmer	5,22	m²
	Wohnfläche	61,74	m²
6	Balkon	ca. 4,50	m²
	1x Parkplatz		



Küche/Essen/Wohnen - Apt. 1.3



Balkon - Fertigstellung Mai 2025



Apartment 1.5

Besonderheit des Apartments:

- Multifunktionsraum (5)
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer (Kleinkind)
- Abstellraum
- Lagerraum (bei Vermietung)
- Vorbereitung Zentralheizung
- Dekorative Steinmauerelemente
- Aussicht

1	Gang	5,17	m²
2	Küche/Essen/Wohnen	30,59	m²
3	Bad	6,18	m²
4	Schlafzimmer	14,09	m²
5	Zimmer	5,16	m²
	Wohnfläche	61,19	m²
6	Balkon	ca. 4,5	m²
	1x Parkplatz		



Küche/Essen/Wohnen - Apt. 1.5

Apartment 1.4

1	Küche/Essen/Wohnen	21,28	m²
2	Bad	4,42	m²
3	Schlafzimmer	9,06	m²
	Wohnfläche	34,76	m²
4	Balkon	ca. 4,50	m²
	1x Parkplatz		

Besonderheit des Apartments:

- Raumwunder
- 2 Klimaanlage (1) u. (3)
- Dekorative Steinmauerelemente
- Aussicht



Apartment 1.6

Besonderheit des Apartments:

- Multifunktionsraum (5)
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer (Kleinkind)
- Abstellraum
- Lagerraum (bei Vermietung)
- Vorbereitung Zentralheizung
- Dekorative Steinmauerelemente
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Hohe Raumhöhe (bis 4,20 m)
- Einbau Galerie möglich (2)
- Aussicht mit Meerblick

1	Gang	5,10	m²
2	Küche/Essen/Wohnen	31,17	m²
3	Bad	6,06	m²
4	Schlafzimmer	14,95	m²
5	Zimmer	5,22	m²
	Wohnfläche	62,50	m²
6	Balkon	ca. 4,50	m²
	1x Parkplatz		

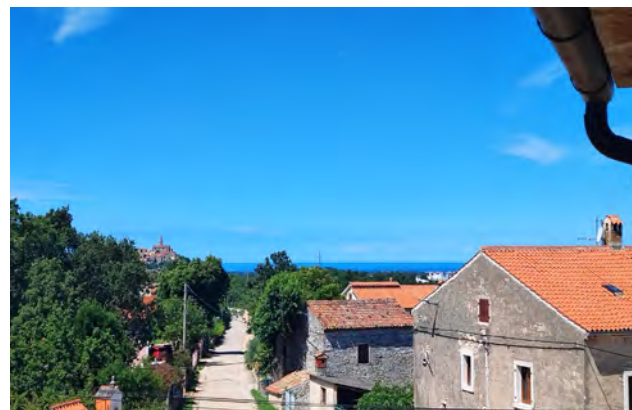


Apartment 1.8

Besonderheit des Apartments:

- Multifunktionsraum (5)
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer (Kleinkind)
- Abstellraum
- Lagerraum (bei Vermietung)
- Vorbereitung Zentralheizung
- Dekorative Steinmauerelemente
- Hohe Raumhöhe (bis 4,20 m)
- Einbau Galerie möglich (2)
- Aussicht mit Meerblick

1	Gang	5,17	m²
2	Küche/Essen/Wohnen	31,17	m²
3	Bad	6,18	m²
4	Schlafzimmer	14,09	m²
5	Zimmer	5,16	m²
	Wohnfläche	61,77	m²
6	Balkon	ca. 4,50	m²
	1x Parkplatz		



Ausblick aus dem Apt. 1.6



Balkon - Fertigstellung Mai 2025



Sonnenuntergang Apt. 1.6

Apartment 1.7

1	Küche/Essen/Wohnen	21,99	m²
2	Bad	4,55	m²
3	Schlafzimmer	8,73	m²
	Wohnfläche	35,20	m²
4	Balkon	ca. 4,50	m²
	1x Parkplatz		

Besonderheit des Apartments:

- Raumwunder
- 2 Klimaanlage (1) u. (3)
- Dekorative Steinmauerelemente
- Hohe Raumhöhe (bis 3,90 m)
- Einbau Galerie möglich (1)
- Aussicht mit Meerblick



Küche/Essen/Wohnen - Apt. 1.8

Apartment 2.1

SOLD



Besonderheit des Apartments:

- Raumwunder
- Holzofen
- Zusätzliche Infrarotpaneele
- Ziegelbau + 8cm Vollwärmeschutz
- Terrasse überdacht

1	Gang	3,14	m²
2	Küche/Essen/Wohnen	26,14	m²
3	Bad	4,26	m²
4	Schlafzimmer	13,16	m²
	Wohnfläche	46,70	m²
5	Terrasse	14,67	m²
	1x Parkplatz		

Apartment 3.1

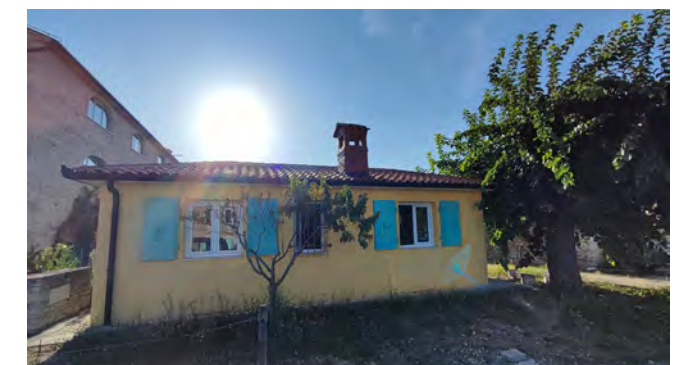
SOLD



1	Küche/Essen/Wohnen	23,71	m²
2	Bad	5,68	m²
3	Schlafzimmer	10,22	m²
	Wohnfläche	39,61	m²
4	Garten	ca.55,00	m²
	1x Parkplatz		

Besonderheit des Apartments:

- Bungalow getrennte Einheit
- Raumwunder
- Holzofen
- Zusätzliche Infrarotpaneele
- Ziegelbau + 8cm Vollwärmeschutz
- Hohe Raumhöhe (bis 3,50m)
- Eigengarten mit altem Baum



Bibali 83b Ausstattung

Apartments verfügen über die folgenden Grundausstattungen:

- Eichendielenboden
- Fliesenboden (Bad und Gang)
- Küche mit
 - E-Herd
 - Geschirrspüler
 - Kühlschrank mit Gefrierfach
- Dusche mit EckEinstieg
- Boiler für Warmwasser
- WC
- Unterbauschrank mit Waschbecken
- Allibert (Spiegelschrank)
- Klimaanlage mit Heizfunktion
- Ein zugewiesener Parkplatz
- Eigener Strom- und Wasserzähler
- Parifiziertes Eigentum

- Gemeinschaftsfläche



Video Musterapartment

Weitere Ausstattungen können als Sonderausstattung oder im Zuge des Rundum-Sorglos Paket individuell ergänzt werden.

Wir oder unsere Vertriebspartner vor Ort stehen gerne für weitere Anfragen und Besichtigungen zur Verfügung.



Unsere Services



Ökologie

Die Green Resorts versucht so gut als möglich ökologische Projekte zu realisieren und zu betreiben. Wir sind bemüht, mit jedem Projekt einen großen Schritt weiter zum perfekten, ökologischen Projekt zu gelangen.



Vermietungsservice

Unsere Erfahrung aus Tätigkeiten für namhafte italienische, österreichische und holländische Hotel- und Tourismus-Gruppen setzen wir in unseren Projekten um und bieten dies für Sie auch als Rundum-Service für Ihre Ferien-Anlage-Immobilie an. Wir kümmern uns um die richtige Möblierung, Ausstattung, Technik, Reinigung, Versicherung, Buchung, Abrechnung und Abwicklung. Lassen Sie uns Partner werden!



Handschlag

Wie in allen unsern Projekten stehen wir für Handschlagqualität. Mit unseren Partnern vorort, schaffen wir Rahmenbedingungen für Sie, die die Kaufabwicklung reibungslos und auch individuell auf Ihre Bedürfnisse abstimmt über die Bühne gehen lässt. Wir organisieren und helfen bei allen notwendigen Schritten für die Kaufabwicklung. Anwalt, Dolmetscher, Notar, Bank, Fremdenführer – Wir haben für alle Bereiche die richtigen Kontaktpersonen für Sie.



Investment

Istrien boomt in den Nächtigungen und wird durch das mediterrane Klima immer mehr zur Ganzjahresdestination für Urlauber, Fahrradfahrer, Sonnen- und Meeressuchende. Die sehr gute Erreichbarkeit macht Istrien auch zur interessanten Wochenenddestination. Dies macht ein Investment in Ferienimmobilien zur Vermietung interessant. Die Apartments in Bibali werden aktuell mit ca. 8 – 13 % Rendite gerechnet. Starten auch Sie jetzt mit einem monatlichen Einkommen durch die touristische Vermietung.

Ausflugsziele

I S T R I A
C R O A T I A
A U S T R I A

Badestrände



Umag: Sandy / Aurora Beach
15 min - 15 km



Kanegra: Kanegra Beach
17 min - 14 km



Đuba: Beach Špina
19 min - 14 km



Novigrad: Beach
20 min - 17 km



Einkaufen



(c) Spar
Buje: Spar
3 min - 1,5 km



Olivenöl
Bibali: Fam. Maglica
0 min - 20 m



Trüffel u. Delikatessen
Buje: Zigante Trüffel Shop
4 min - 2 km



Feinkost-Metzgerei
Buje: KRAS mesnica
4 min - 2,3 km



Essen



(c) Rondo
Buje: Osteria Rondo / Frankowic
4 min - 2 km



Pizzeria
Buje: San Leonardo
4 min - 2,3 km



Restaurant
Buje: La Parenzana
7 min - 4,4 km



Konoba
Fratrja: Konoba Malo
8 min - 5,4 km



Sehenswürdigkeiten



Grožnjan
9 min - 6,8 km



Ruinenstadt Dvigrad
Kanfana
40 min - 55 km



Parenzana - ehemalige Bahntrasse
Bibali: Wander- und Radweg
1 min - 1 km



Buje Altstadt
Buje
4 min - 2 km



Sonstiges

Bankomat beim Spar
Buje
3 min - 1,5 km



Aquapark Istralandia
Novigrad
15 min - 13 km



Design-Weingut Kozlović
Momjan
12 min - 6,3 km



Gemüsemarkt
Umag
20 min - 15 km



Bäckerei San Sebastian
Buje
4 min - 2 km

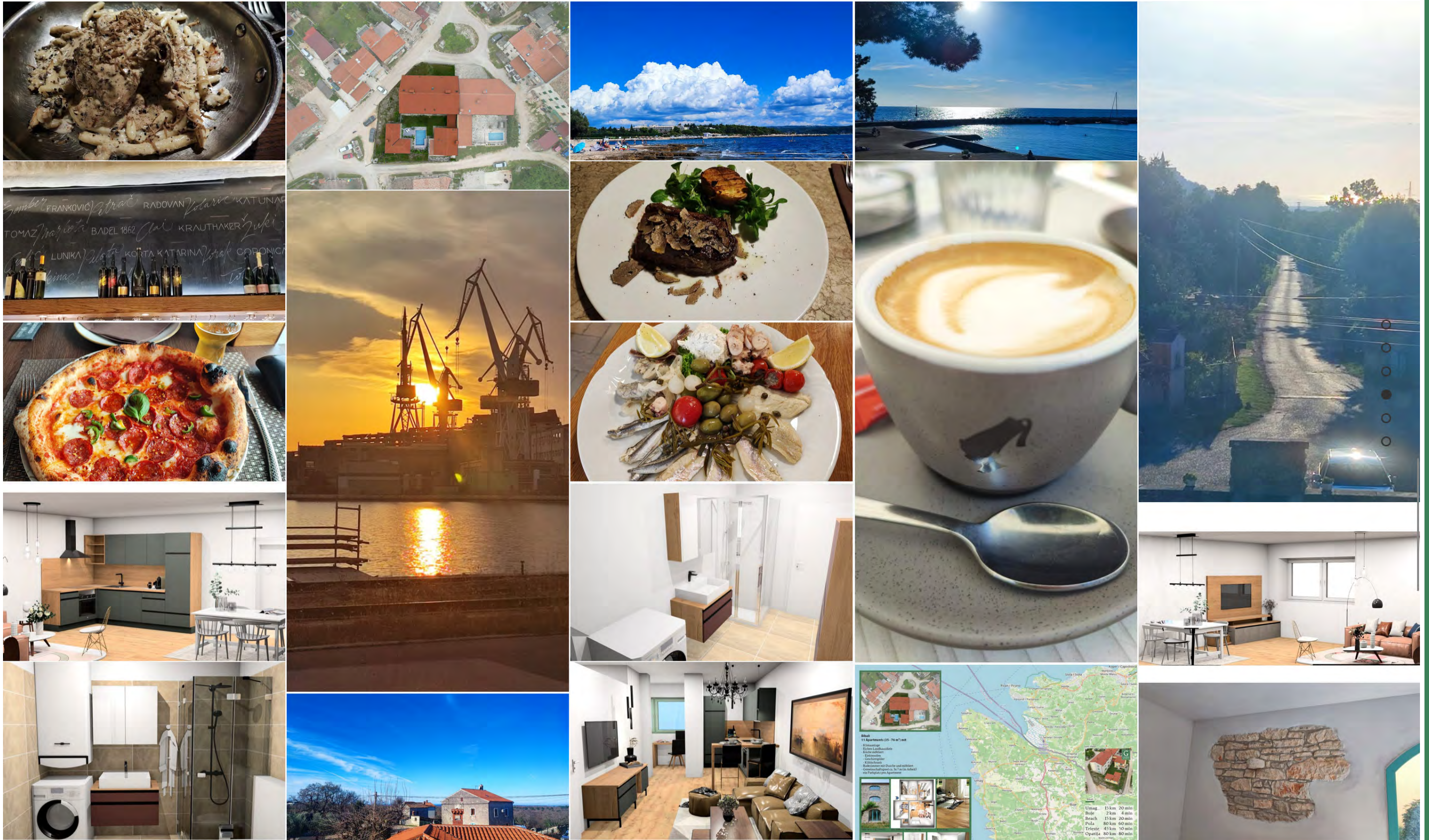


Agro Turizam Sterle
Brtonigla: Biohof, Höhle, ...
12 min - 9 km



Impressionen

I	S	T	R	I	A
C	R	O	A	T	A
A	U	S	T	R	A





Green Villa and
Apartment Resorts d.o.o.
Istarska ulica 4
52469 Buje

+43 677 630 38 568
+385 91 532 5891
office@greenresorts.hr
www.greenresorts.hr

Apartments - Bibali 83b



www.greenresorts.hr/bibali83b