



VILA K1 I VILA K2

OTOK KRK - MALINSKA - LJUTIĆI

INVESTITOR
Klek Interijeri d.o.o. Vršanska 16a 51500 Krk
Kontakt: +385911902145
prodaja@klek.hr
www.klek.hr



Autohtoni šarm i moderan komfor

Rustikalna Vila sa bazenom smještena je u mirnom naselju Ljutići, Malinska - okružena zelenilom i autohtonim ambijentom. Stil gradnje spaja tradicionalnu arhitekturu i suvremene standarde stanovanja. Svojim rustikalnim stilom nekretnina se savršeno uklapa u mediteransko okruženje, nudeći mir i privatnost na samo par minuta od mora.

Lokacija i okruženje

Smještena u rezidencijalnom dijelu s niskim prometom, vila pruža autentičan doživljaj otoka.

Blizina mora: 2 km od centra Malinske i uređenih plaža.

Povezanost: 15 km od zračne luke Omišalj, 35 km od Rijeke.

Aktivni odmor: Neposredna blizina pješačkih i biciklističkih staza.

Prostorna organizacija

Unutrašnjost je osmišljena kako bi pružila maksimalnu funkcionalnost uz zadržavanje toplog, domaćeg ugođaja:

Prizemlje – Zona za druženje:

Prostrani open - space s dnevnim boravkom, kuhinjom i blagovaonicom.

Gostinjski toalet i praktična praonica/spremište.

Izlaz na natkrivenu terasu s ljetnom kuhinjom, koja služi kao središte kuće tijekom toplih mjeseci.

Kat – Privatna zona:

Tri elegantne spavaće sobe.

Tri kupaonice (svaka soba ima vlastitu), što osigurava visoki standard boravka.

Okućnica i tehnička opremljenost

Okućnica od 200 m² savršeno nadopunjuje rustikalnu estetiku kuće.

Privatni bazen (21 m²): grijani bazen sa dizalicom topline

Dva parkirna mjesta u vlasništvu.

Vrhunska oprema - U cijeloj kući ugrađeno je podno grijanje renomiranog proizvođača Viessmann, te sustav klimatizacije Mitsubishi u svim prostorijama.

Spoj vrhunske ALU-PVC stolarije - SYNEGO – REHAU stolarije sa troslojnim staklom i tradicionalnih završnih materijala jamči izvrsnu energetska učinkovitost i trajnost.

Dvojna kuća

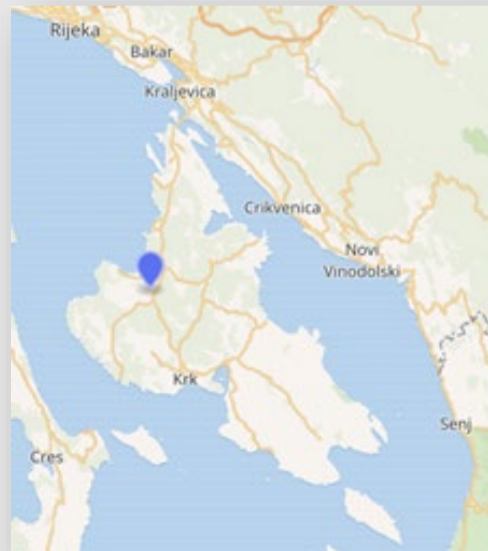
Površina 130 m²

Okućnica 200 m²

Privatni bazen 21 m²

Parkirna mjesta: 2

Energetska oznaka: A+





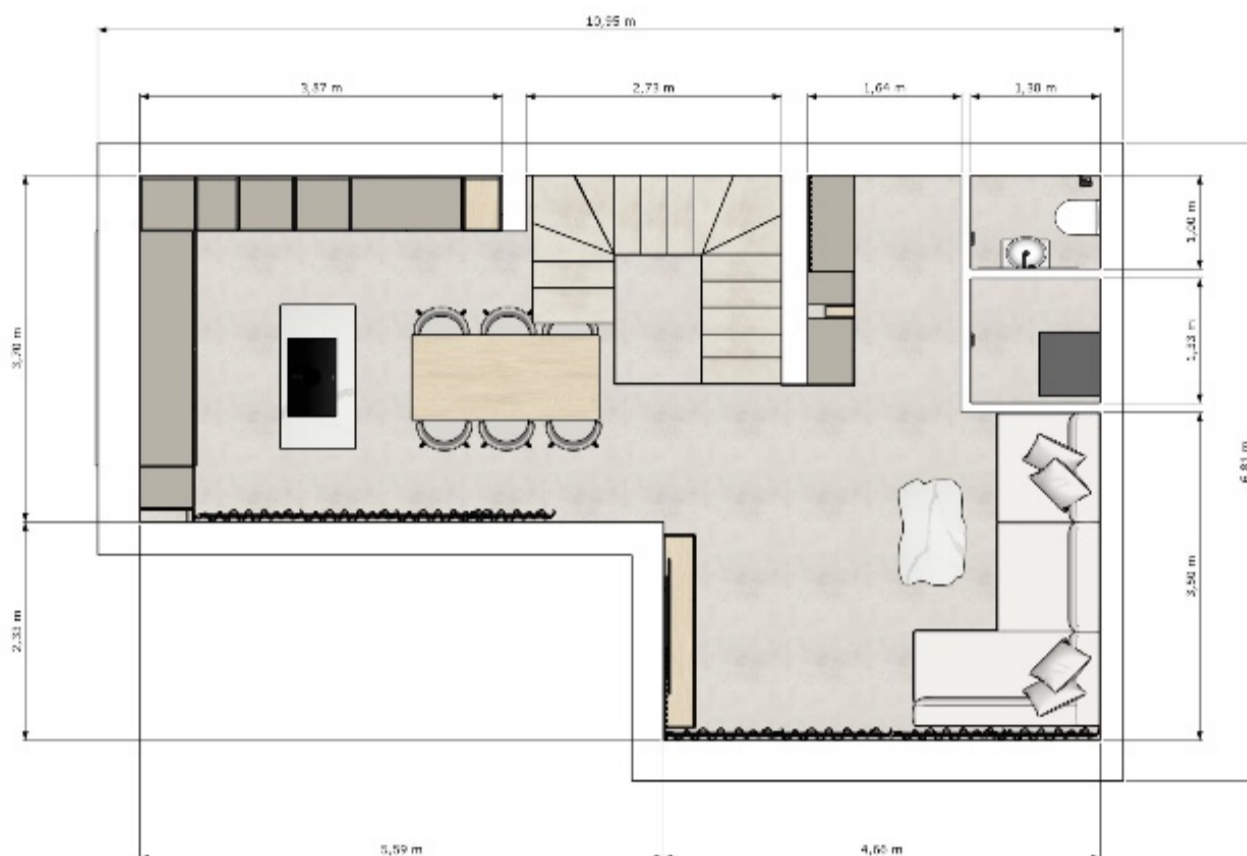


KUĆA – K1

PRIZEMLJE – K1

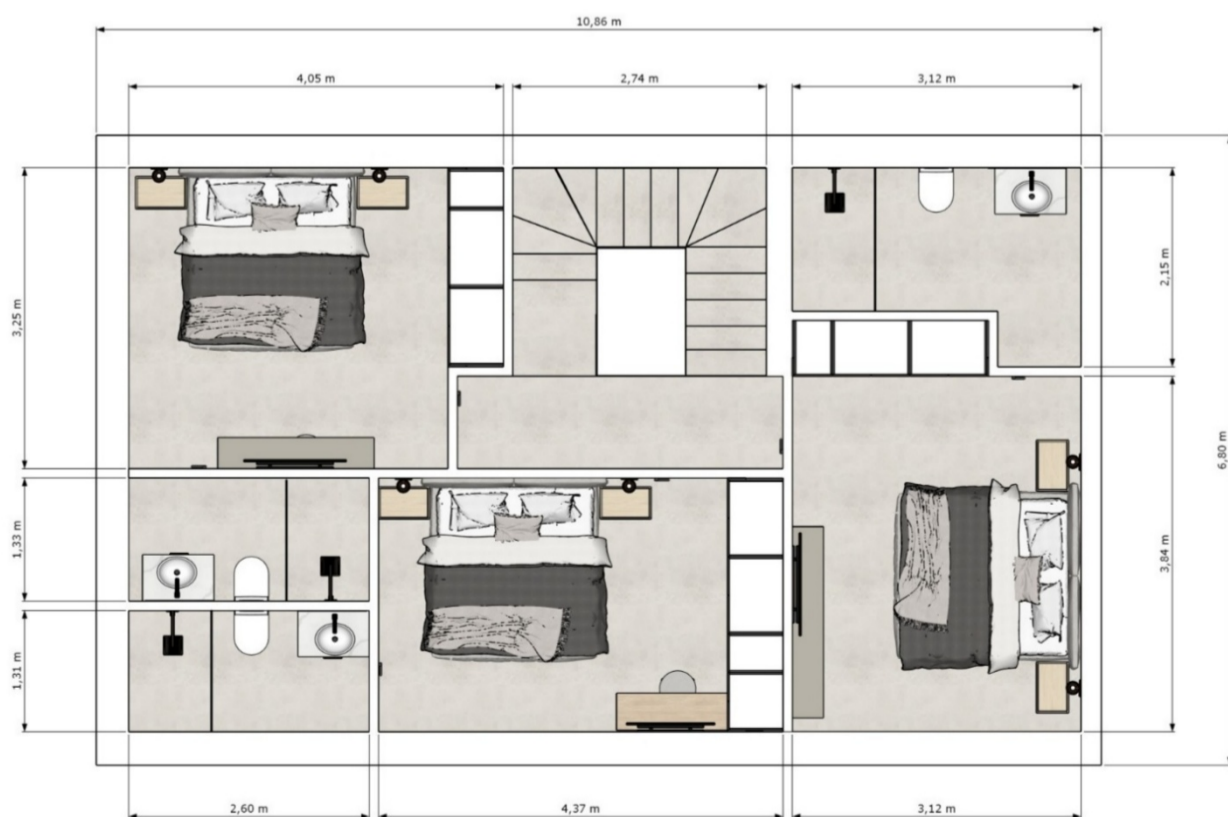
Prikaz površina:

Prizemlje	74,57 m ²
Ulazni hodnik	3,66 m ²
Toalet	1,38 m ²
Spremište	1,84 m ²
Dnevni boravak	16,31 m ²
Kuhinja sa blagovaonom	20,68 m ²
Stubište	6,17 m ²
Terasa	13,74 m ²



PRVI KAT – K1

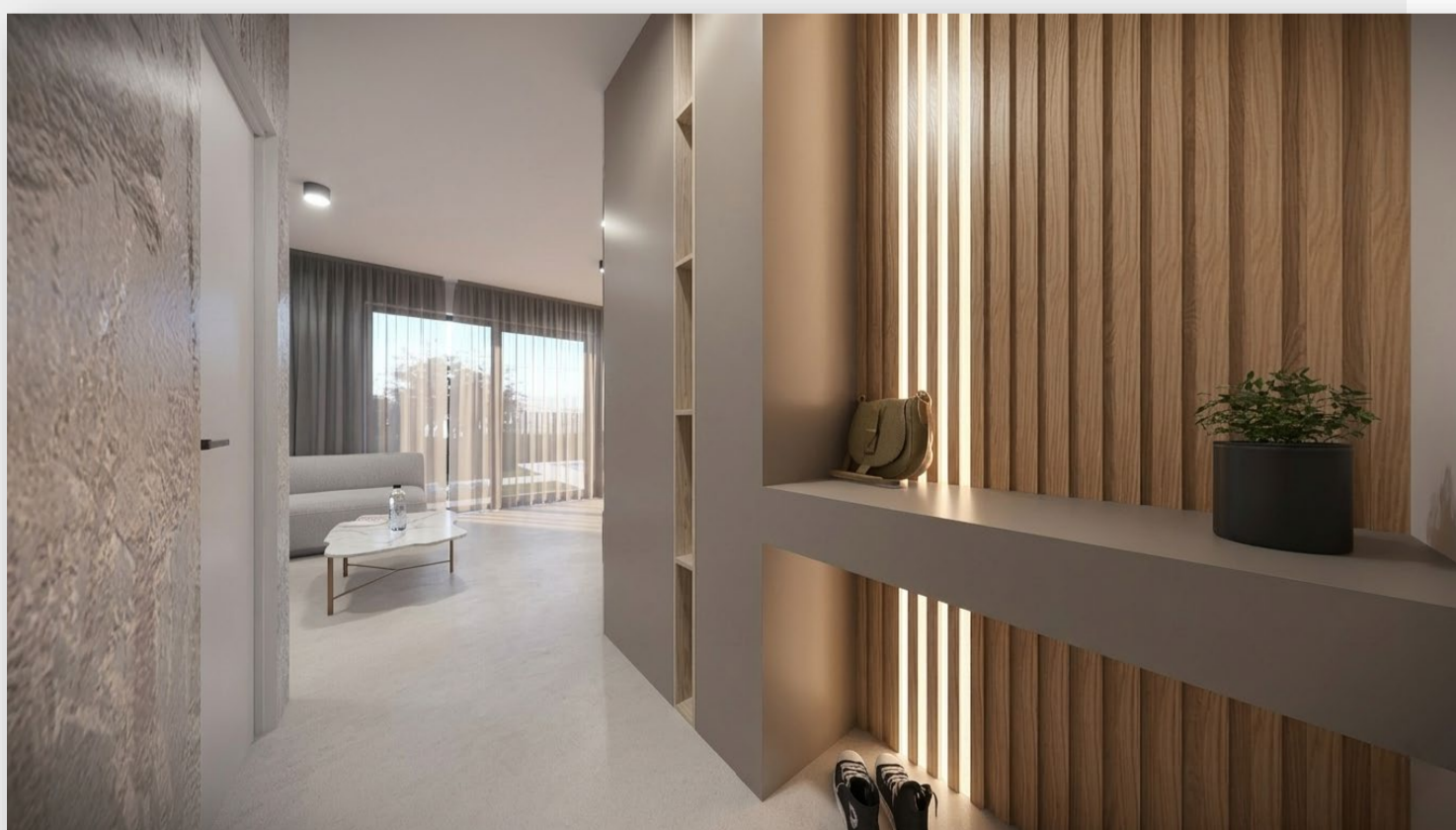
Prvi kat	73,85 m ²
Hodnik	3,52 m ²
Spavaća soba 1	12,5 m ²
Kupaona 1	3,46 m ²
Spavaća soba 2	11,97 m ²
Kupaona 2	3,41 m ²
Spavaća soba 3	13,25 m ²
Kupaona 3	5,38 m ²
Stubište	6,17 m ²
Terasa	10,04 m ²

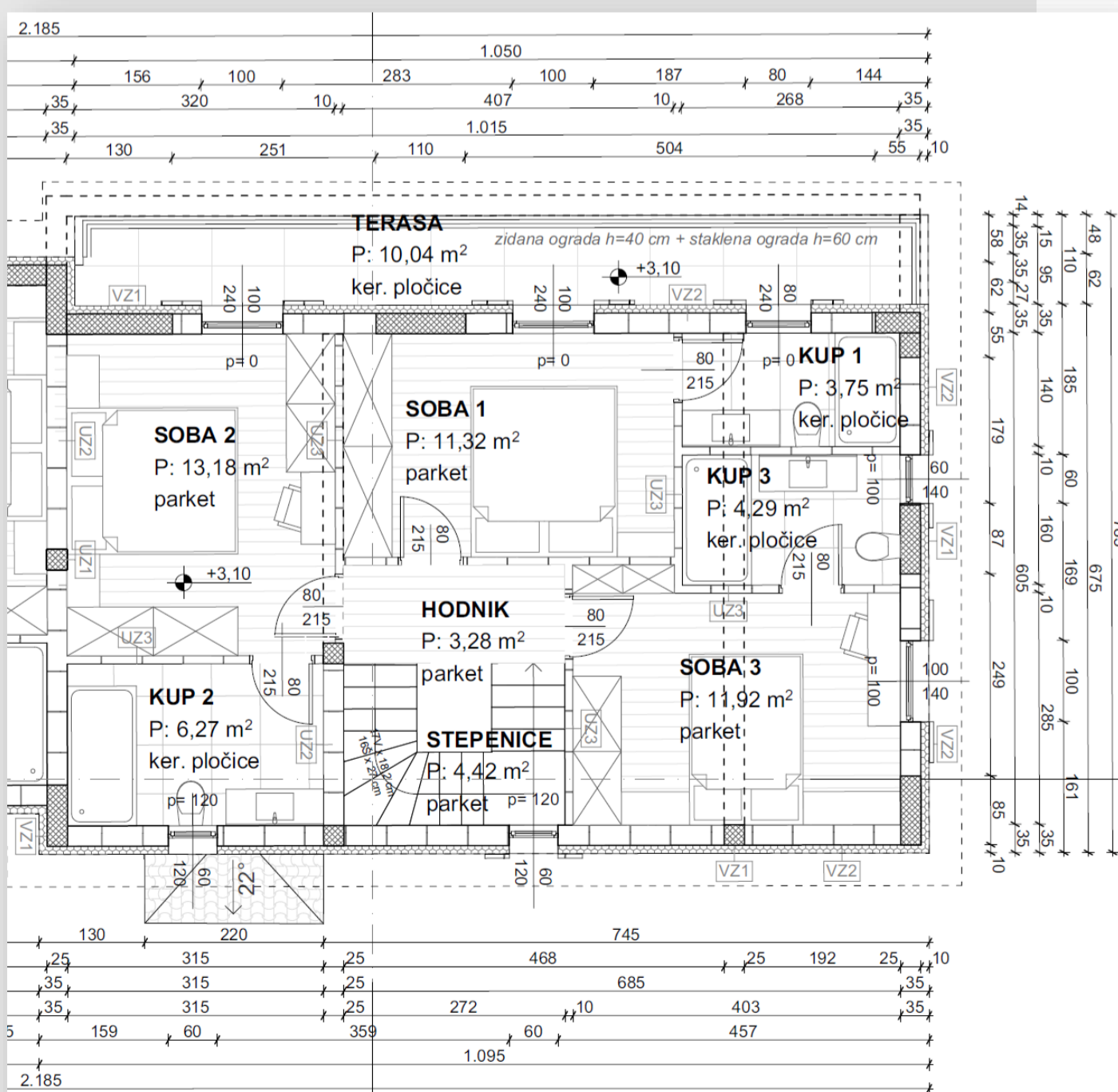
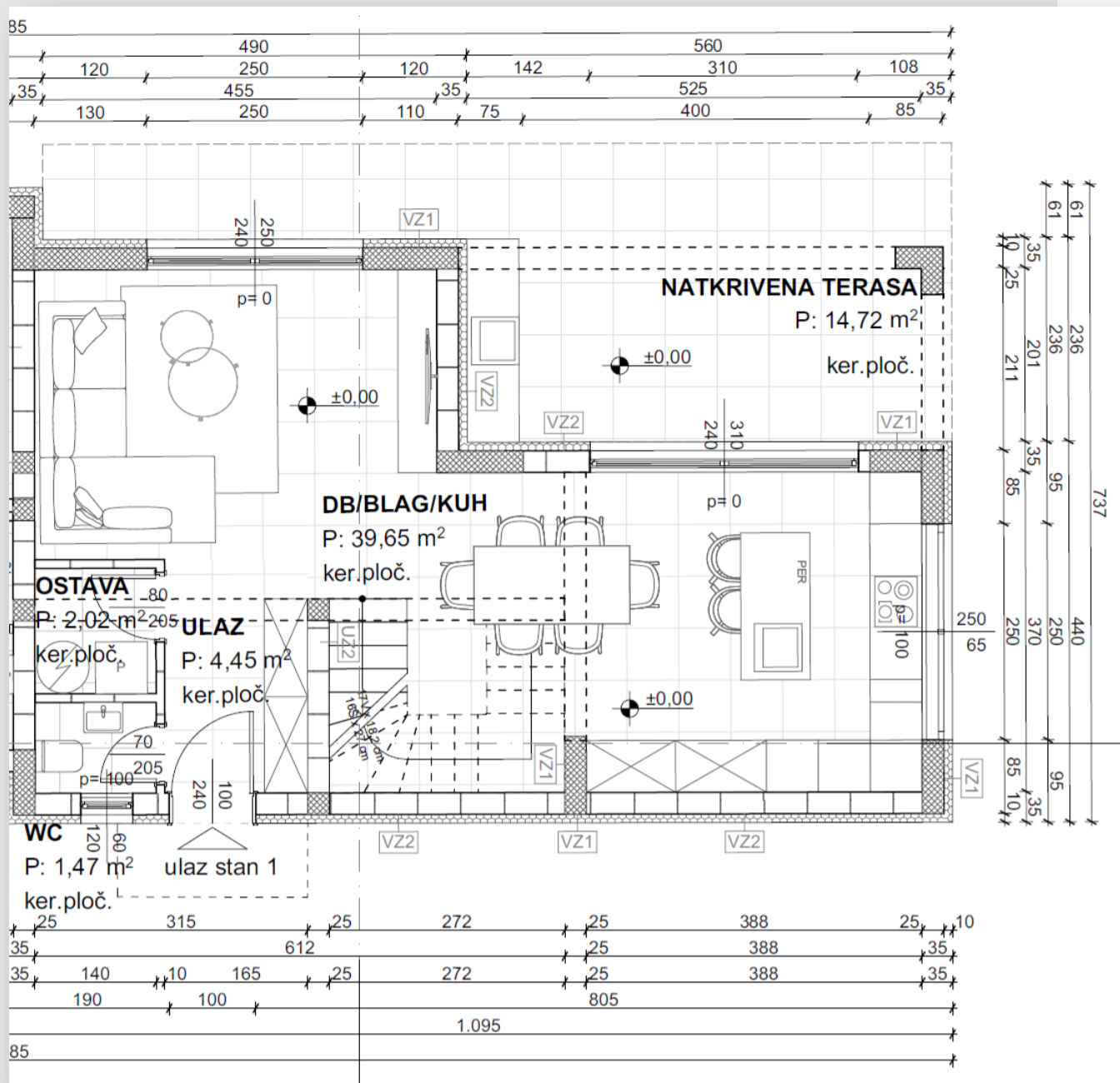


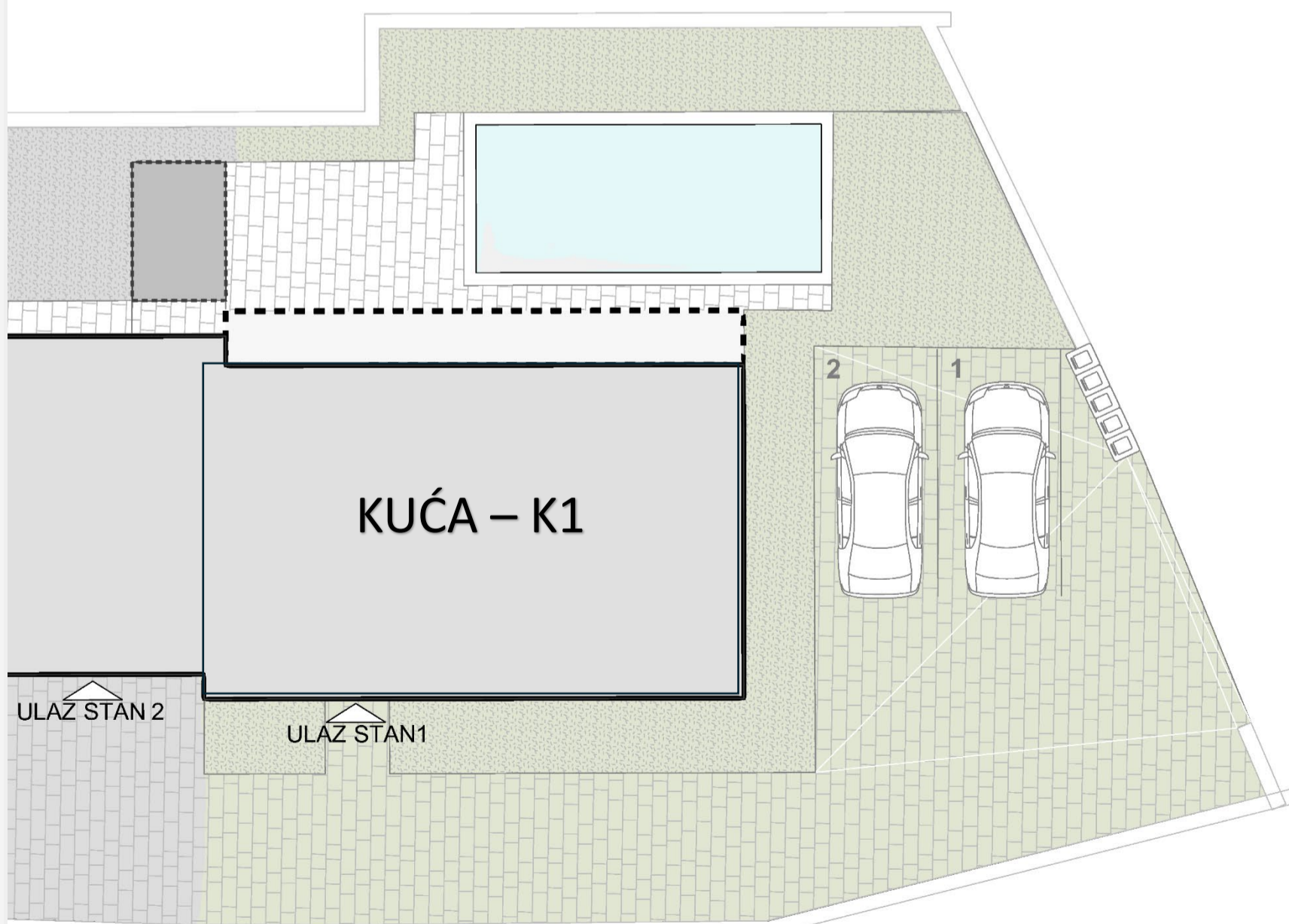










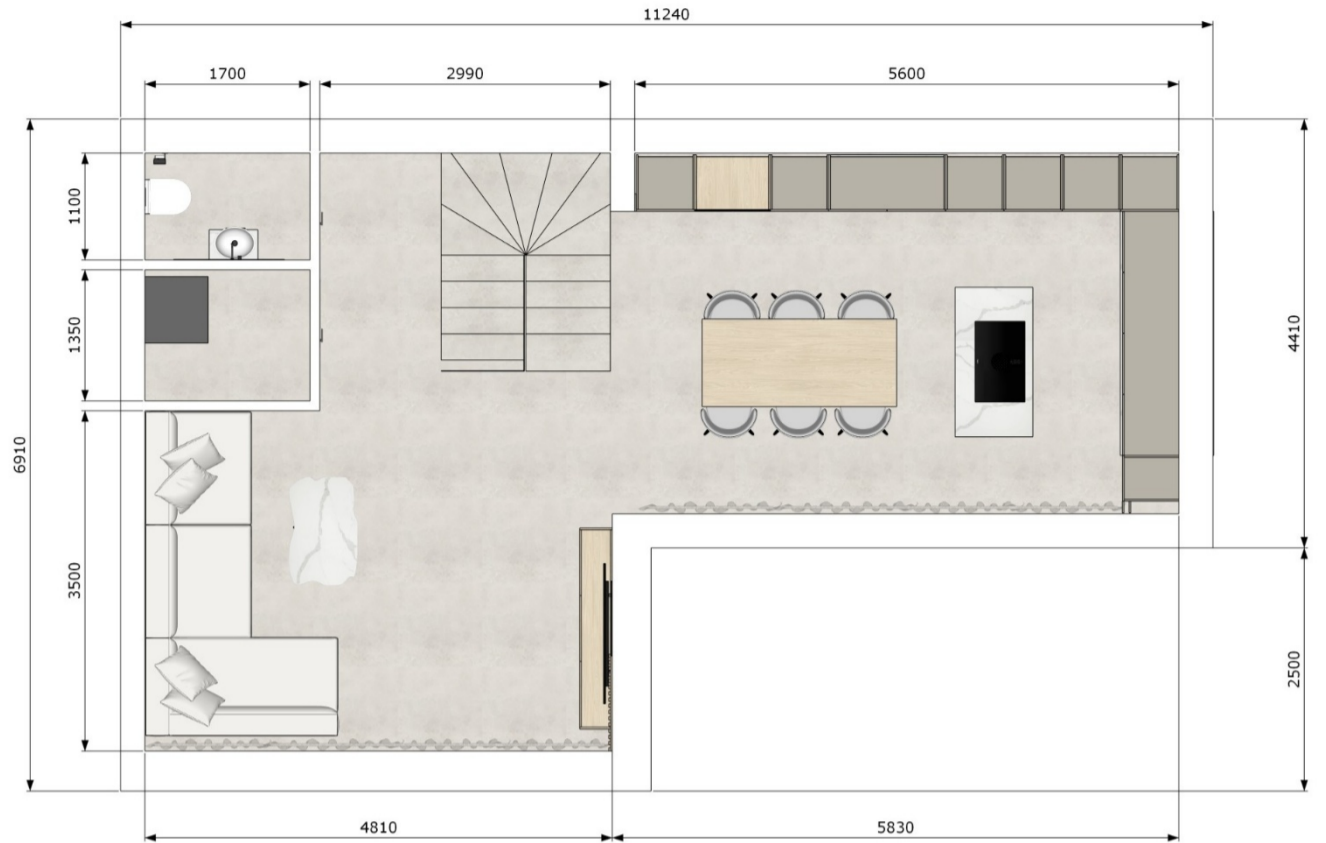


KUĆA – K2

PRIZEMLJE – K2

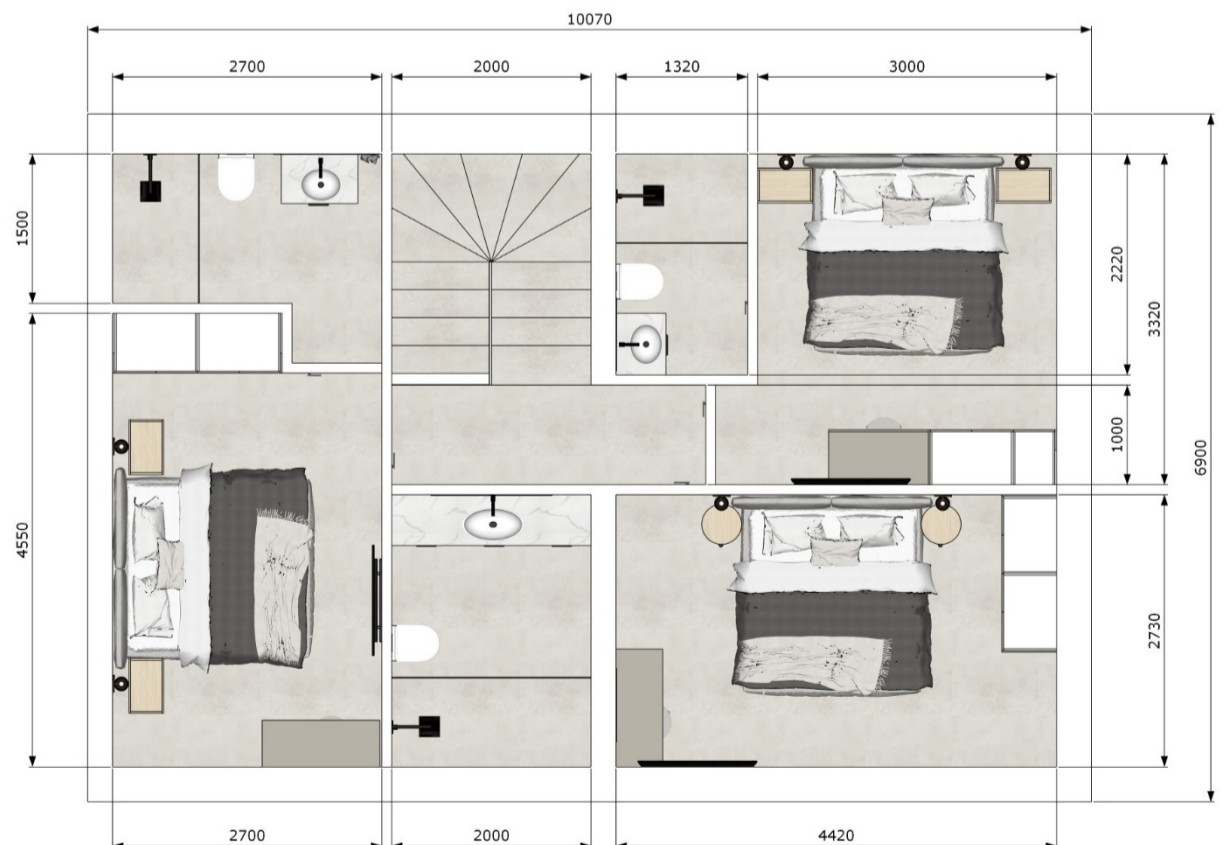
Prikaz površina:

Prizemlje	74,57 m ²
Ulazni hodnik	3,66 m ²
Toalet	1,38 m ²
Spremište	1,84 m ²
Dnevni boravak	16,31 m ²
Kuhinja sa blagovaonom	20,68 m ²
Stubište	6,17 m ²
Terasa	13,74 m ²



PRVI KAT – K2

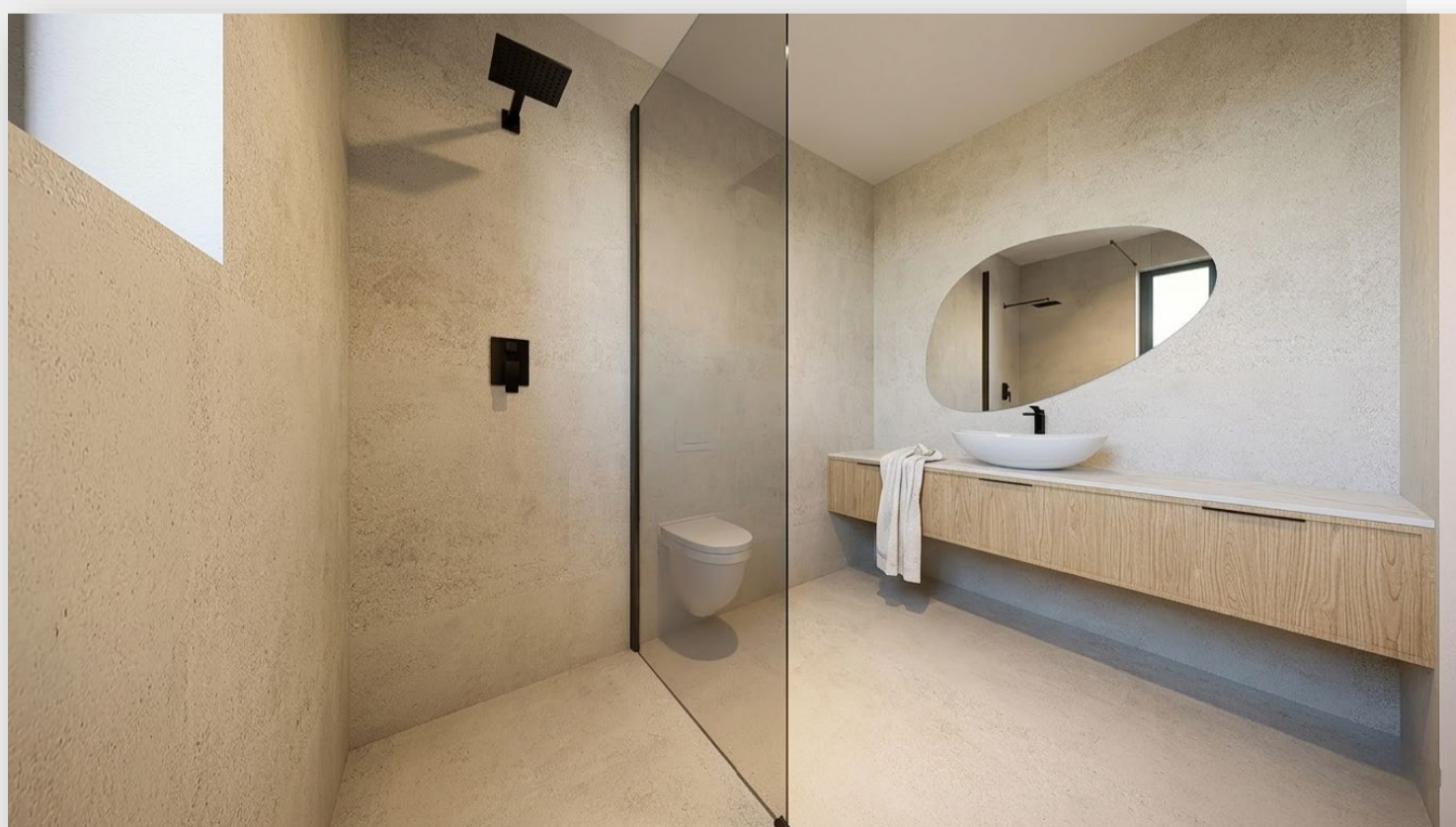
Prvi kat	73,85 m ²
Hodnik	3,52 m ²
Spavaća soba 1	12,5 m ²
Kupaona 1	3,46 m ²
Spavaća soba 2	11,97 m ²
Kupaona 2	3,41 m ²
Spavaća soba 3	13,25 m ²
Kupaona 3	5,38 m ²
Stubište	6,17 m ²
Terasa	6,38 m ²

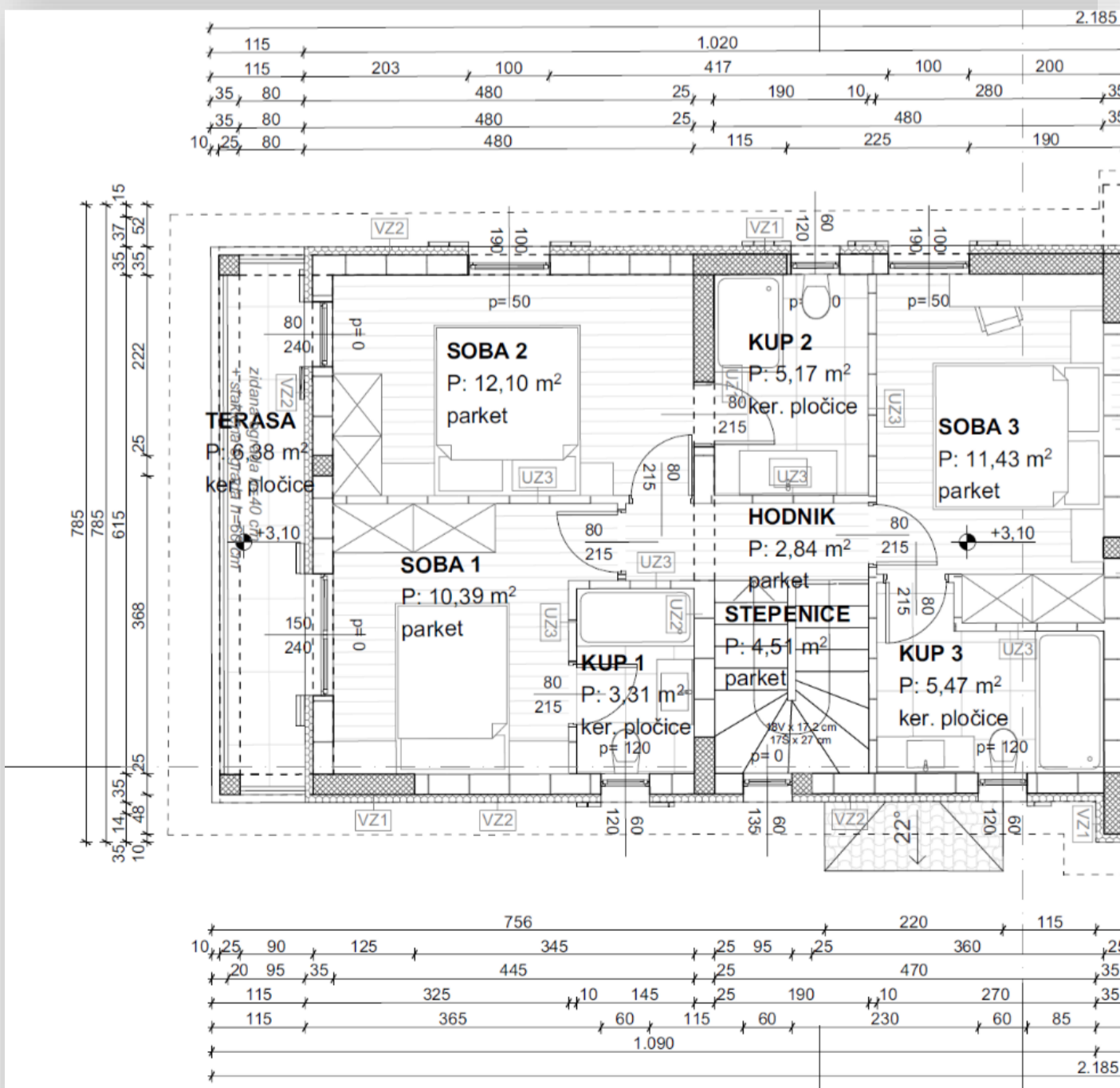
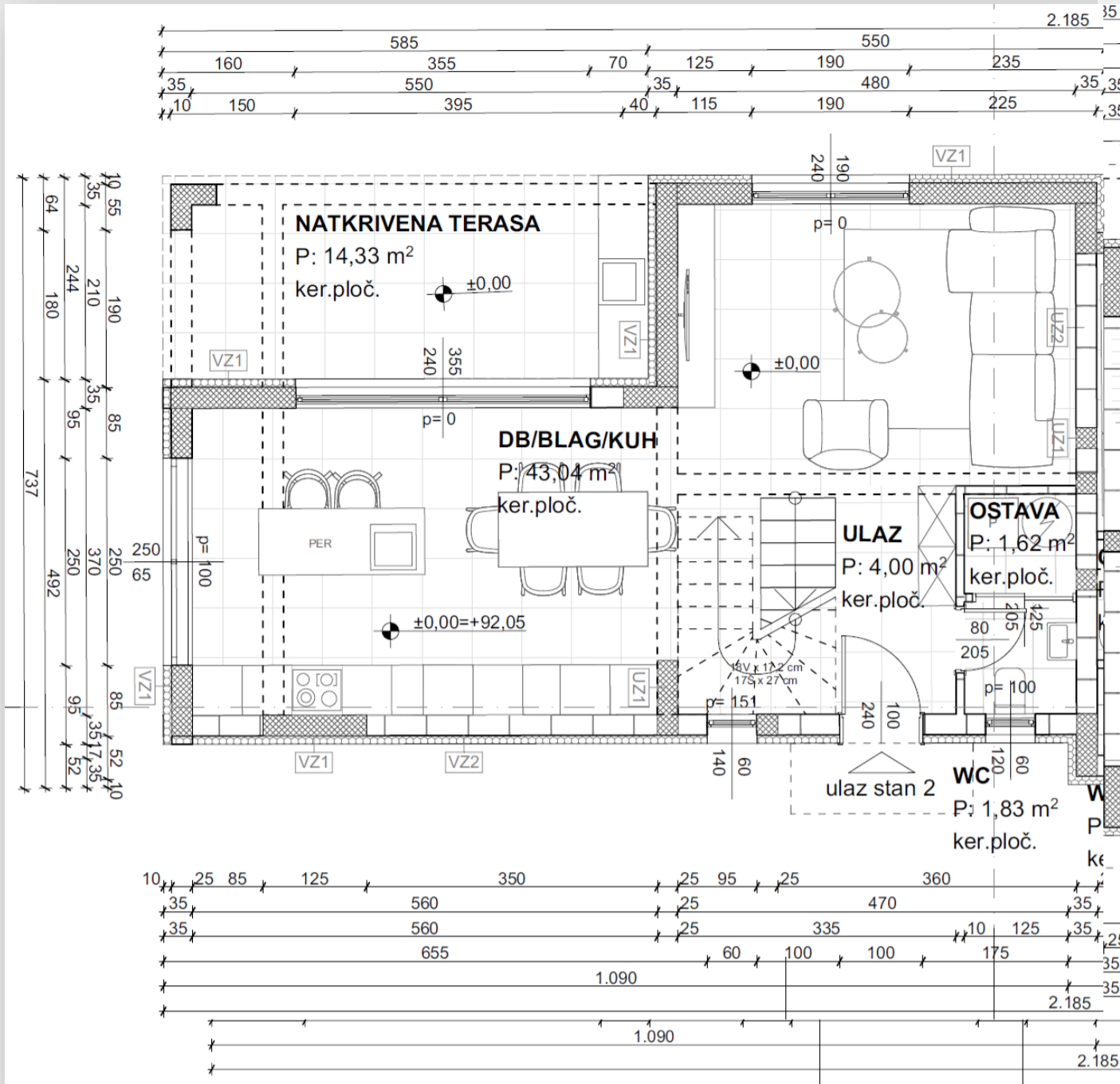


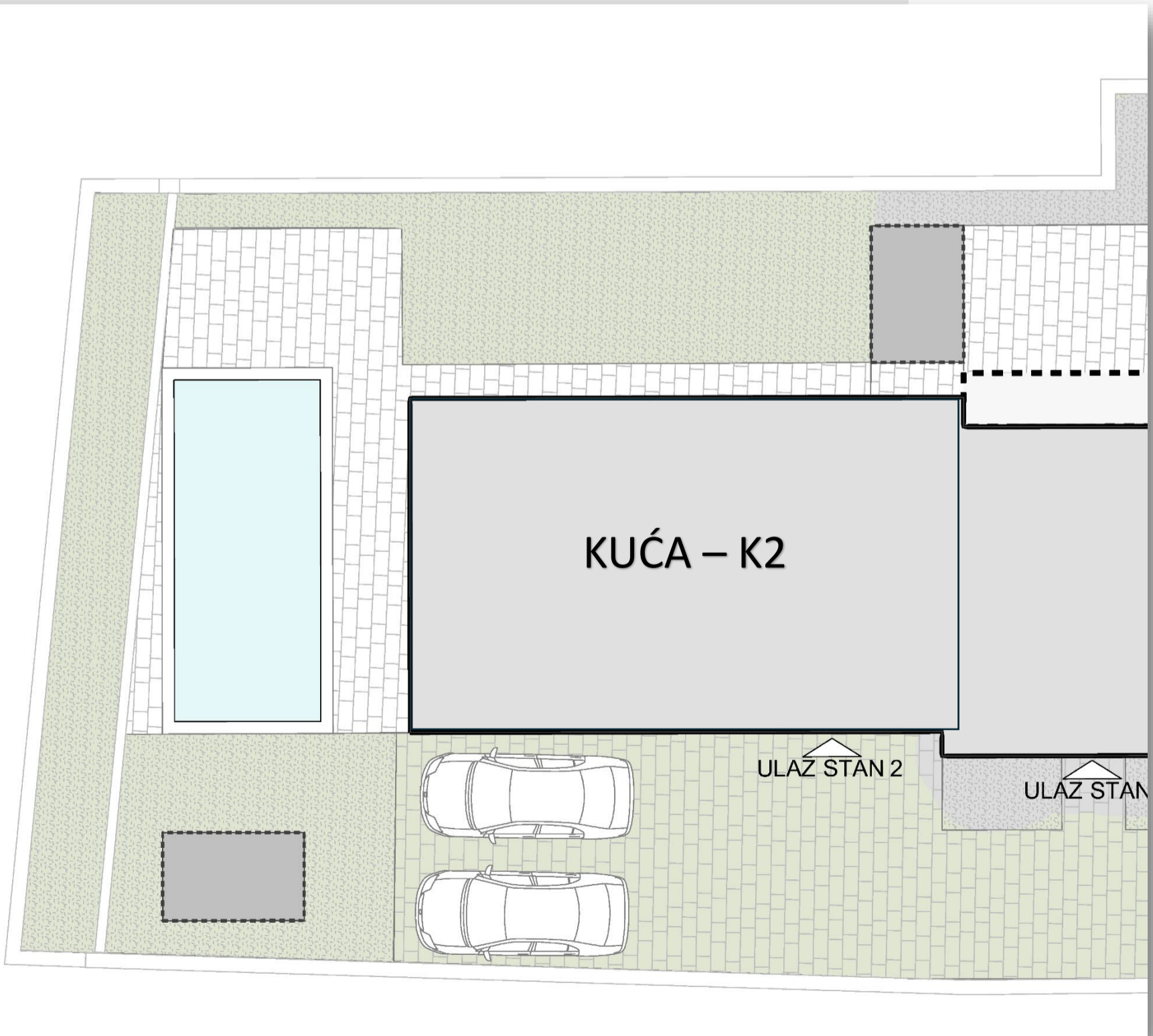














Avtentični šarm in moderno udobje

Rustikalna vila s bazenom se nahaja v mirnem naselju Ljutići v bližini Malinske, obdana z zelenjem in avtentičnim ambientom. Slog gradnje prepleta tradicionalno arhitekturo s sodobnimi bivalnimi standardi. S svojo rustikalno podobo se nepremičnina popolnoma zliva z mediteranskim okoljem ter nudi mir in zasebnost le nekaj minut stran od morja.

Lokacija in okolica

Vila se nahaja v mirnem rezidenčnem delu z malo prometa in nudi pristno doživetje otoka.

- **Bližina morja:** 2 km od centra Malinske in urejenih plaž.
- **Povezljivost:** 15 km od letališča Omišalj, 35 km od Reke.
- **Aktivni oddih:** Neposredna bližina pohodniških in kolesarskih poti.

Prostorska zasnova

Notranjost je zasnovana za maksimalno funkcionalnost ob ohranjanju toplega, domačega vzdušja:

- **Pritličje – prostor za druženje:** Prostora "open-space" z dnevno sobo, kuhinjo in jedilnico. Vključuje stranišče za goste ter praktično pralnico/shrambo. Izhod vodi na pokrito teraso z letno kuhinjo, ki v toplih mesecih postane središče hiše.
- **Nadstropje – zasebni del:** Tri elegantne spalnice, vsaka z lastno kopalnico (en-suite), kar zagotavlja visok standard bivanja.

Okužnica in tehnična opremljenost

- **Zunanji del:** Zunanje površine v velikosti 200 m² se popolnoma zlijejo z rustikalno estetiko hiše. Zasebni bazen (21 m²): ogrevan bazen s toplotno črpalko.
- **Parkiranje:** Dve lastniški parkirni mesti.
- **Vrhunska oprema:** Po celotni hiši je položeno talno ogrevanje priznanega proizvajalca Viessmann, vsi prostori pa so opremljeni s klimatskim sistemom Mitsubishi. Kombinacija vrhunškega ALU-PVC stavbnega pohištva (REHAU SYNEGO) s troslojno zasteklitvijo in tradicionalnih zaključnih materialov zagotavlja odlično energetska učinkovitost in dolgo življenjsko dobo.



Authentischer Charme und moderner Komfort

In der idyllischen Ortschaft Ljutići gelegen, besticht diese authentische Natursteinvilla durch ihre ruhige Lage inmitten üppigen Grüns und typisch mediterranem Flair. Der Baustil vereint auf höchstem Niveau traditionelle Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit ihrem hochwertigen Landhaus-Charakter fügt sich die Immobilie perfekt in das mediterrane Ambiente ein und bietet ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre, nur wenige Minuten vom Meer entfernt.

Lage und Umgebung

Die Villa liegt in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet und bietet ein authentisches Inselerlebnis.

- **Meeresnähe:** 2 km vom Zentrum von Malinska und den gepflegten Stränden entfernt.
- **Anbindung:** 15 km zum Flughafen Omišalj, 35 km nach Rijeka.
- **Aktivurlaub:** In unmittelbarer Nähe zu Wander- und Radwegen.

Raumaufteilung

Das Interieur wurde so gestaltet, dass es maximale Funktionalität mit einer warmen, wohnlichen Atmosphäre vereint:

- **Erdgeschoss – Der Treffpunkt:** Großzügiger Open-Space-Bereich mit Wohnzimmer, Küche und Essbereich. Gäste-WC und praktischer Hauswirtschaftsraum. Zugang zur überdachten Terrasse mit Sommerküche – das Herzstück des Hauses im Sommer.
- **Obergeschoss – Privatsphäre:** Drei elegante Schlafzimmer, jedes mit eigenem Badezimmer (En-Suite), was höchsten Komfort garantiert.

Außenanlage und Ausstattung

- **Garten:** Der 200 m² große Außenbereich ergänzt perfekt die rustikale Ästhetik des Hauses. Privater Pool (21 m²): beheizbarer Pool mit Wärmepumpe.
- **Parken:** Zwei private Stellplätze inklusive.
- **Technik:** im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung des renommierten Herstellers Viessmann sowie eine Mitsubishi-Klimaanlage in allen Räumen installiert. Die Kombination aus hochwertigen ALU-PVC-Fenstern (REHAU SYNEGO) mit Dreifachverglasung und traditionellen Oberflächenmaterialien garantiert hervorragende Energieeffizienz und Langlebigkeit.



Authentic Charm and Modern Comfort

Nestled in the serene hamlet of Ljutići, this authentic stone villa is surrounded by lush Mediterranean greenery and a timeless local atmosphere. The architectural design masterfully harmonizes traditional heritage with sophisticated modern living standards. With its refined rustic charm, the property integrates seamlessly into its natural surroundings, offering ultimate peace and privacy just minutes from the coast. Location and Surroundings Situated in a low-traffic residential area, the villa provides a true island experience.

Location & Neighborhood

- **Proximity to the Sea:** 2 km from the center of Malinska and its well-maintained beaches.
- **Connectivity:** 15 km from Rijeka Airport (Omišalj) and 35 km from the city of Rijeka.
- **Active Lifestyle:** Located right next to scenic hiking and cycling trails.

Interior Layout The interior is designed for maximum functionality while maintaining a warm, welcoming vibe:

- **Ground Floor – Social Zone:** A spacious open-plan living area, kitchen, and dining room. It includes a guest toilet and a practical laundry/storage room. The space opens onto a covered terrace with a summer kitchen, the heart of the home during the warmer months.
- **First Floor – Private Zone:** Three elegant bedrooms, each featuring its own en-suite bathroom for ultimate comfort and privacy.

Outdoor Space and Technical Features

- **Exterior:** The 200 m² outdoor area perfectly complements the rustic aesthetic of the house. Private swimming pool (21 m²): heated pool with a heat pump.
- **Parking:** Includes two dedicated parking spaces.
- **Premium Equipment:** the entire house features underfloor heating by the renowned manufacturer Viessmann, along with a Mitsubishi air conditioning system in all rooms. The combination of top-quality ALU-PVC joinery (REHAU SYNEGO) with triple-pane glass and traditional finishing materials guarantees excellent energy efficiency and durability.