

Schuldt Construction d.o.o.


STARI BAY RESIDENCES FOR SALE



Entdecke zeitloses Küstenleben in Kaštel Stari – wo mediterraner Charme auf modernen Komfort in einem exklusiven Wohn-Ensemble trifft.

KONTAKTIEREN SIE UNS

 Marko Višić – Rechtsanwalt
Julian Schuldt – Projektentwickler
 <https://schuldtconstructiondoo.com>

 +385 98 665 595
+491718608324
 mail@schuldtconstructiondoo.com

DIE STARI BAY RESIDENCES

Diese modernen Neubauwohnungen sind ein Wohntraum – gelegen in Kaštel Stari, gerade weit genug entfernt, um die Meeresbrise zu genießen, und dennoch nah an allem, was Sie brauchen (Supermarkt, Flughafen, Schulen, Verkehrsmittel & vor allem das Meer. Helle Innenräume, großzügige Terrassen und ein natürlicher mediterraner Fluss machen diesen Ort zum perfekten Zuhause-Gefühl.



Residence Features

- 8 noch 4 moderne Einheiten auf vier Etagen verteilt
- nur 800 Meter bis zur Uferpromenade von Kaštel Stari
- 10+ Parkplätze für Bewohner und Gäste
- Privatsphäre & Komfort
- ideal für verschiedene Lebensmodelle
- hohe Energieeffizienz von 27,79 kWh/m²a
- Bau nach deutschen Standards
- Mitgestaltung der Ausstattungsdetails
- gute Isolierung durch 3-fach Verglasung und Porotherm Ziegel
- hochwertige elektrische Rollläden

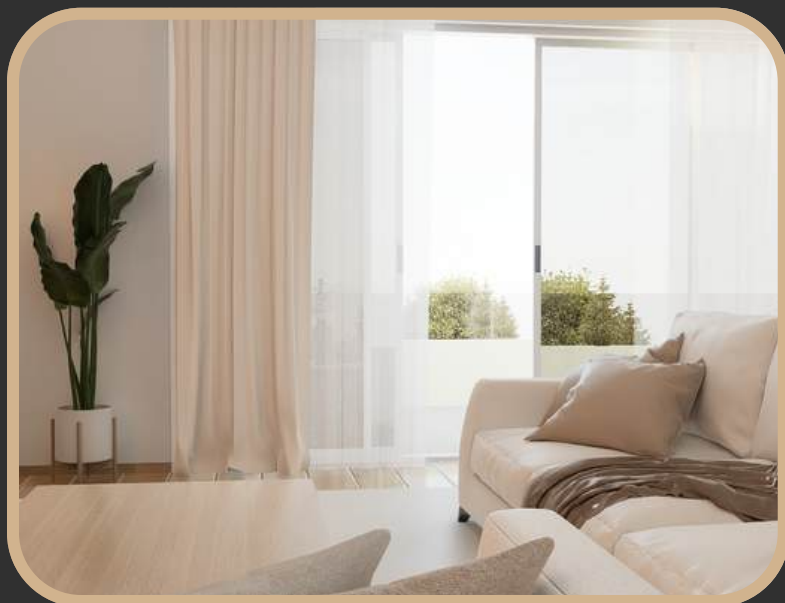


MODERNES LEBEN AN DER ADRIAKÜSTE


Im charmanten Küstenort Kaštel Stari gelegen, umfasst dieses exklusive Wohnprojekt zwei moderne, niedriggeschossige Gebäude mit jeweils nur vier sorgfältig geplanten Wohnungen.

Mediterraner Charme trifft hier auf zeitgenössische Architektur – mit großzügigen Grundrissen, privaten Außenflächen und reservierten Parkplätzen.

Nur wenige Minuten vom Meer und dem Flughafen Split entfernt – ideal für entspanntes Wohnen oder als Investition in einer der vielversprechendsten Regionen Kroatiens. Kontakt zu Agenturen etc. können gerne vermittelt werden.



 Marko Višić – Rechtsanwalt
Julian Schuldt – Projektentwickler
 <https://schuldtconstructiondoo.com>

 [+385 98 665 595](tel:+38598665595)
[+491718608324](tel:+491718608324)
 mail@schuldtconstructiondoo.com

FLIESSENDER WOHNKOMFORT ZWISCHEN INNEN UND AUSSEN

Jede Wohnung ist so gestaltet, dass sich der Wohnraum über die Wände hinaus erstreckt. Durch durchdacht platzierte Balkone und großzügige private Terrassen genießen Sie Mahlzeiten im Freien, die Morgensonne und mediterrane Abende – ganz bequem in Ihrem eigenen Zuhause.



Moderne Innenräume treffen auf natürliche Umgebung – und schaffen eine perfekte Balance aus Komfort, Licht und Lebensqualität.



AUSSTATTUNG

- Moderne, offene Grundrisse
- Großzügige Außenflächen
- Lichtdurchflutetes Wohnen
- Mitgestaltung der Ausstattungsdetails
- Gute Isolierung durch 3-fach Verglasung
- Porotherm Ziegel für besseres Raumklima
- Hochwertige elektrische Rollläden

ARCHITEKTUR MIT ERFAHRUNG: LICHT, RAUM UND BESTÄNDIGKEIT

Die Apartments befinden sich derzeit in der exklusiven Vorverkaufsphase. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 geplant.

Je nach Baufortschritt zum Zeitpunkt des Kaufs haben Sie die Möglichkeit, zahlreiche Ausstattungsdetails im Innen- und Außenbereich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten.

+ Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Effiziente Klimaregulierung

Die Wohnung verfügt über ein zuverlässiges Klimasystem, das das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen sorgt.

Sicheres Gegensprechanlage-System

Ein modernes Gegensprechanlage-System bietet komfortablen und sicheren Zugang für Bewohner und Gäste.

Qualitätsstandard & Upgrade-Möglichkeiten

Ausstattung in solider Mittelklasse-Qualität ist im Standard enthalten – Upgrades auf Premium-Optionen sind gegen Aufpreis möglich.

Automatische Rollläden

Elektrische Rollläden ermöglichen eine mühelose Lichtregulierung und zusätzlichen Sichtschutz auf Knopfdruck.

Hochwertige Bodenbeläge

Qualitätsböden vereinen Langlebigkeit mit einem zeitlosen, eleganten Erscheinungsbild.

Design-Wandoberflächen

Stilvolle Wandgestaltungen verleihen jedem Raum eine gehobene Atmosphäre.

Moderne Sanitärausstattung

Die Bäder sind mit zeitgemäßen Sanitärobjekten und funktionaler Ausstattung versehen.



RUHIGE OASE MIT GARTENZUGANG

Dieses Erdgeschoss-Apartment lädt zu einem ruhigen Rückzugsort mit direktem Gartenzugang und natürlichem Schatten ein.

Für müheloses Wohnen konzipiert, bietet es einen hellen, offenen Wohnbereich, zwei gemütliche Schlafzimmer und einen harmonischen Außenbereich – ideal für entspannte Morgenstunden oder kühle Sommerabende. Perfekt für Familien, Ruhesuchende oder alle, die barrierefreien Komfort in naturnaher Umgebung schätzen.



AUSSTATTUNG

- ca. 71,63m² Gesamtfläche
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- private Terrasse
- offene Küche mit Wohn- und Essbereich
- Direkter, stufenloser Gartenzugang
- Ideal für Familien oder alle, die ruhiges Wohnen im Erdgeschoss bevorzugen



WOHNEN MIT AUSBLICK & IN- UND OUTDOOR KOMBINATION

Im ersten Obergeschoss gelegen, empfängt Olive Bay mit einer warmen, lichtdurchfluteten Atmosphäre und einem charmanten Balkon mit Blick ins umliegende Grün. Der offene Grundriss vereint Komfort und Funktionalität, mediterrane Materialien sorgen für ein entspanntes Wohngefühl – begleitet von einer sanften Brise, die durch die Räume zieht. Ideal für Paare oder kleine Familien, die ruhiges Wohnen in zentraler Lage schätzen.



AUSSTATTUNG

- ca. 99,74 m² Gesamtfläche (3 Balkone)
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer + 1 Gäste-WC
- 3 geräumige Balkone mit Ausblick
- Offener, heller Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Perfekt für Paare, kleine Familien & Investoren





WOHNEN MIT AUSBLICK & IN- UND OUTDOOR KOMBINATION

Dieses Apartment im zweiten Obergeschoss überzeugt mit großen Fenstern und einem luftigen Design, das den Raum mit natürlichem Licht durchflutet. Der durchdachte Grundriss unterstützt einen modernen Lebensstil und bietet mehrere Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohn- und Küchenbereich. Zwei Balkone mit Blick auf die Hügel laden dazu ein, ruhige Abende und stimmungsvolle Sonnenuntergänge zu genießen.



AUSSTATTUNG

- ca. 99,74 m² Gesamtfläche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer + 1 Gäste-WC
- 3 geräumige Balkone mit Ausblick
- Offener, heller Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Perfekt für Paare, kleine Familien & Investoren



GEBÄUDE A A4 – IM 3. OG – ROOFTOP

TERRA VISTA



EXKLUSIVES WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN

Hoch oben gelegen, vereint Terra Vista stilvolles Penthouse-Wohnen mit einem atemberaubenden Außenbereich. Die großzügige private Dachterrasse öffnet sich zum Horizont und bietet weite Panoramablicke sowie entspanntes Open-Air-Ambiente. Mit seinem eleganten Interieur ist dieses Apartment das perfekte Refugium für alle, die Privatsphäre, Komfort und die tägliche Schönheit der Adria genießen möchten.



AUSSTATTUNG

- ca. 61,23m² Fläche
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- Große, private 360 Grad Dachterrasse (78m²)
- Stilvoller Wohn-, Ess- und Küchenbereich im offenen Konzept
- Ruhiges Refugium mit maximaler Privatsphäre und Panorama-Ausblick



ÜBERBLICK

Das gesamte Bauprojekt besteht aus zwei nahezu identischen Gebäuden mit je 4 Wohnungen. Die 4 Wohnungen aus Gebäude B sind bereits verkauft. Zum Verkauf stehen eine Erdgeschosswohnung mit privater Terrasse (GARDEN BREEZE), eine Wohnung im 1. OG mit drei Balkonen (OLIVE BAY), eine Wohnung im 2. OG mit 3 Balkonen (LAVENDER SKY) & eine Penthouse Wohnung im 3. OG mit einer 360° Terrasse.



STELLPLATZ INKLUSIVE

Jede Wohnung kommt mit einem Stellplatz. Die ersten Käufer können sich den Platz aussuchen. Zudem stehen zwei Besucherparkplätze zur Verfügung. **Adresse:** Ul. Marina Studina 5, 21217 Kastel Stari

- Kastel Stari Beachfront – 0,8km
- Flughafen Split – 4,4km – 8 Minuten
- Trogir – 9,5km – 12 Minuten
- Split – 19km – 21 Minuten





REFERENZOBJEKTE

Das Team besteht unter anderem aus einem 30 Jahre lang lebenden & arbeitendem deutsch-kroaten, der den deutschen Standard wieder mit nach Kroatien bringt.

Bisher komplett fertiggestellt wurde die 5 Sterne Villa Just be Happy, welche seit 2 Jahren mit durchschnittlich 4,93 Sternen in der Vermietung ist. Zu finden auf www.trawelltopia.com.



 Marko Višić – Rechtsanwalt
Julian Schuldt – Projektentwickler
 <https://schuldtconstructiondoo.com>



 +385 98 665 595
+491718608324
 mail@schuldtconstructiondoo.com

REFERENZOBJEKTE

Kurz vor Fertigstellung befinden sich vier weitere 5 Sterne Villen. Bei jedem Bauschritt wird auf eine korrekte Ausführung geachtet, damit man langfristig Freude an der Immobilie hat. Eine Besichtigung & der persönliche Kontakt ist selbstverständlich möglich. Vor Ort oder per Video.



 Marko Višić – Rechtsanwalt
Julian Schuldt – Projektentwickler
 <https://schuldtconstructiondoo.com>


 +385 98 665 595
+491718608324
 mail@schuldtconstructiondoo.com







 Marko Višić – Rechtsanwalt
Julian Schuldt – Projektentwickler
 <https://schuldtconstructiondoo.com>

 +385 98 665 595
+491718608324
 mail@schuldtconstructiondoo.com

PREIS & KAUFMODALITÄTEN

Baugenehmigung erteilt – Eigentum rechtssicher geklärt.

Zahlung bequem nach Baufortschritt:

30% nach Vertragsunterzeichnung

30% nach Rohbau

30% nach Innenausbau

10% nach Papieren

| Wohnung | QM | QM PREIS | Kaufpreis |
|--------------------|---------------------|----------|-----------|
| A1 – Garden Breeze | 71,63m ² | 3399€ | 243.470€ |
| A2 – Olive Bay | 99,74m ² | 3399€ | 338.999€ |
| A3 – Lavender Sky | 99,74m ² | 3399€ | 338.999€ |
| A4 – Terra Visa | 61,22m ² | 3399€ | 220.448€ |

NEBENKOSTEN – 4,5%

- 3% Grunderwerbssteuer
- 1,5% für Anwalt & Notar (Grundbucheintragung etc.)

FINANZIERUNGSOPTIONEN

- langjähriger Partner bietet verschiedene Modelle
- Finanzierung über deutsche Banken
- Finanzierung über kroatische Banken (ca. 30% EK)
- Hybridfinanzierungen

PREIS, FINANZIERUNG & SICHERHEIT

Der Kauf erfolgt zu einem fest vereinbarten Preis, der bereits alle Bau- und Ausstattungsleistungen umfasst. Zahlungen werden gestaffelt nach Baufortschritt geleistet und notariell abgesichert. So bleibt das Risiko für Käufer minimal.

Immobilien an der kroatischen Küste verzeichnen seit Jahren eine kontinuierliche Wertsteigerung von rund 5–10 % pro Jahr, besonders im Raum Split–Trogir. Der Erwerb gilt daher nicht nur als sicheres (Ferien-) Zuhause, sondern auch als solide Kapitalanlage.

FINANZIERUNG

Käufer können zwischen kroatischen und europäischen Finanzierungen wählen. Kroatische Banken bieten Immobilienkredite ab 3,25% Zinsen und verlangen in der Regel rund 30 % Eigenkapital.

Alternativ kann der Kauf auch über eine deutsche Bank oder private Zwischenfinanzierung erfolgen. Alle Verträge werden in Euro abgeschlossen, Fremdwährungsrisiken bestehen nicht.

STEUERLICHE BEHANDLUNG & MIETEINNAHMEN

Käufer erwerben die Immobilie im Rahmen der jeweils gültigen kroatischen Steuergesetze.

Für Privatpersonen mit steuerlichem Wohnsitz außerhalb Kroatiens gilt das sogenannte Gelegenheitsrecht: Einnahmen aus gelegentlicher Vermietung (z. B. saisonale Kurzzeitvermietung) können in Kroatien pauschal versteuert werden, sofern keine gewerbliche Tätigkeit vorliegt. Auch Mieteinnahmen aus langfristiger Vermietung werden steuerlich recht günstig behandelt, sodass effektiv nur eine Steuerlast von ca. 12% entsteht.

Zwischen Deutschland und Kroatien besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA), das sicherstellt, dass Einkünfte aus Vermietung nicht doppelt besteuert werden. Diese Einkünfte werden ausschließlich in Kroatien versteuert und unterliegen in Deutschland keinem Progressionsvorbehalt.

Das deutsche Finanzamt hat dies telefonisch nochmal bestätigt mit den Worten "Ihre kroatischen Einnahmen aus Immobilien interessieren uns gar nicht – also müssen sie diese auch gar nicht angeben in der Steuererklärung!".

Diese Angaben erfolgen ohne steuerliche Beratung und dienen lediglich der allgemeinen Orientierung. Käufer sollten im Einzelfall eine eigene steuerliche Prüfung vornehmen oder ihren Steuerberater konsultieren.