

# VILLA VIKTORIA

**BALI**  
IMMO GROUP  
EXCLUSIVE WERTE IM PARADIES

WACHSTUM HEIßT VERANTWORTUNG,  
GRÖßE HEISST LEIDENSCHAFT &  
STÄRKE HEIßT MUT



## OBJEKTDATEN

<b>Lage</b>	Seminyak, Bali – Zentral und exklusiv
<b>Wohnfläche</b>	162 - 168 Quadratmeter
<b>Zustand</b>	Neubau voll möbliert
<b>Böden</b>	QUADRA
<b>Badezimmer-Armaturen</b>	GROHE Edelstahl
<b>Pachtzeit</b>	25 Jahre (verlängerbar)
<b>Bezugsfertig</b>	Q2 2027

## SEMINYAK - BALI'S HOTSPOT

- Goldene Strände In Minuten erreichbar – perfekt für Surfer und Sonnenanbe. (5 min)
- Restaurantvielfalt & Cafés direkt um die Ecke
- Beachclubs & Bars, die Bali weltberühmt gemacht haben (10 min)
- Märkte & Tempel voller Charme und Tradition
- Flughafen: Nur wenige Minuten entfernt - maximale Erreichbarkeit (20 min)



> LINK ZU GOOGLE MAPS <

[https://maps.app.goo.gl/Pinf75fKUfX2CzKU7?g\\_st=ipc](https://maps.app.goo.gl/Pinf75fKUfX2CzKU7?g_st=ipc)  
(EXAKTE LAGE)



## LUXUS MIT CHARME

ELEGANT, ZEITLOS, FESSELND

Die Villa Viktoria verkörpert Eleganz mit einmaligem Design. Die 162-168 qm lassen keine Wünsche offen zur Entfaltung. Genieße jeden Augenblick in der besten Lage von Seminyak.

## IHR ORT DER TRÄUME

Hier werden Träume zur Erholung.

Die perfekte Symbiose zwischen  
Ruhezentrum, und tiefer Entspannung,  
bringen Ihre Seele in Einklang.

Schließen Sie Ihre Augen und  
begeben Sie sich auf Ihre  
persönliche Balireise.





## IHRE KULINARISCHE OASE

Hier wird jede Mahlzeit zum Erlebnis für die Augen und für den Gaumen. Die exklusiven Materialien machen das Kochen zum Fest.

An aerial photograph of Villa Viktoria, a modern white villa with a large outdoor waterfall and swimming pool. The villa is surrounded by lush greenery and a paved driveway. The text 'OUTDOOR WATERFALL' is overlaid in white capital letters across the center of the image.

## OUTDOOR WATERFALL

Villa Viktoria ist ein Meisterwerk deutscher Baukunst und italienischen Designs. Die 3 SCHLAFZIMMER, sowie die jeweils dazugehörigen BADEZIMMER lassen genug Spielraum zur Entfaltung. EXKLUSIV UND ELEGANT

# VILLA 1 TYPE A

TOTAL 163.1 m<sup>2</sup>

1. BEDROOM
2. BATHROOM
3. LIVING ROOM
4. DINNING ROOM & KITCHEN
5. GARAGE
6. STORAGE
7. POWDER ROOM
8. POOL



# VILLA 2 TYPE A'

TOTAL 163.1 m<sup>2</sup>

1. BEDROOM
2. BATHROOM
3. LIVING ROOM
4. DINNING ROOM & KITCHEN
5. GARAGE
6. STORAGE
7. POWDER ROOM
8. POOL



# VILLA 3 TYPE B

TOTAL 162.0 m<sup>2</sup>

1. BEDROOM
2. BATHROOM
3. LIVING ROOM
4. DINNING ROOM & KITCHEN
5. GARAGE
6. STORAGE
7. POWDER ROOM
8. POOL



# VILLA 4 TYPE B'

TOTAL 162.6 m<sup>2</sup>

1. BEDROOM
2. BATHROOM
3. LIVING ROOM
4. DINING ROOM & KITCHEN
5. GARAGE
6. STORAGE
7. POWDER ROOM
8. POOL



# VILLA 5 TYPE C

TOTAL 168.1 m<sup>2</sup>

1. BEDROOM
2. BATHROOM
3. LIVING ROOM
4. DINING ROOM & KITCHEN
5. GARAGE
6. STORAGE
7. POWDER ROOM
8. POOL





**IHRE CHANCE AUF  
EXKLUSIVITÄT**

# RENDITEBERECHNUNG VILLA VIKTORIA

Jahre	Kosten	1.Jahr	2.Jahr	3.Jahr	4.Jahr	5.Jahr	6.Jahr	7.Jahr	8.Jahr
Preis pro Nacht		210 €	220 €	230 €	240 €	250 €	260 €	270 €	280 €
Auslastung		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Umsatz		61.320,00 €	64.240,00 €	67.160,00 €	70.080,00 €	73.000,00 €	75.920,00 €	78.840,00 €	81.760,00 €
Instandhaltung / Rücklagen	3%	1839,60 €	1.927,20 €	2.014,80 €	2.102,40 €	2.190,00 €	2.277,60 €	2.365,20 €	2.452,80 €
Management inkl. Steuern	30%	18.396,00 €	19.272,00 €	20.148,00 €	21.024,00 €	21.900,00 €	22.776,00 €	23.652,00 €	24.528,00 €
Gewinn		41.084,40 €	43.040,80 €	44.997,20 €	46.953,60 €	48.910,00 €	50.866,40 €	52.822,80 €	54.779,20 €
Rendite p.a.		12.25%	12.88%	13.43%	14.01%	14.60%	15.18%	15.77%	16.35%
Investvolumen	-335.000,00€	-293.915,60 €	-250.874,80 €	-205.877,60 €	-158.924,00 €	-110.014,00 €	-59.147,60 €	-8.690,00 €	46.089,20 €



Als **Ihr deutscher Ansprechpartner für Luxusimmobilien** auf Bali machen wir diese exklusive Investition für Sie greifbar.

Mit unserem **Rundum-Sorglos-Paket** bieten wir alles aus einer Hand: persönliche Beratung vor Ort, maßgeschneiderte Finanzierung und professionelle Objektverwaltung. Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Träume verwirklichen – kontaktieren Sie uns noch heute und starten Sie in eine Zukunft, in der Sie die schönen Dinge im Leben genießen können.

**BALI IMMOGROUP**

Jaroslav Czuba  
Geschäftsführer

[info@bali-immogroup.com](mailto:info@bali-immogroup.com)

05251 7863021