

VILLA VIKTORIA

BALI
IMMO GROUP
EXCLUSIVE WERTE IM PARADIES

WACHSTUM HEIßT VERANTWORTUNG,
GRÖßE HEISST LEIDENSCHAFT &
STÄRKE HEIßT MUT



OBJEKTDATEN

Lage	Seminyak, Bali – Zentral und exklusiv
Wohnfläche	162 - 168 Quadratmeter
Zustand	Neubau
Böden	QUADRA
Badezimmer-Armaturen	GROHE Edelstahl
Pachtzeit	25 Jahre (verlängerbar)
Schlüsselfertig	Q4 2026

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
(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.



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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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



VILLA 5 TYPE C

TOTAL 168.1 m²

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



A modern, minimalist bathroom with light gray walls and a white bathtub. A large, narrow window in the center of the back wall offers a view of a blue sky and green foliage. To the left, a white rectangular sink is set into a light-colored countertop, with a glass vase containing white lilies in the foreground. A wooden door with a silver handle and lock is visible on the right side of the frame.

**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
Jaroslaw Czuba
Geschäftsführer
info@bali-immogroup.com
05251 7863021

