Ubud, Bali, Indonesia – Approx. 6,054 m² for Visionaries - Rare Freehold Development Land with Tourism Zoning



Objektnummer: 7530/5266

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Indonesien
PLZ/Ort:	80572 Puhu, Kecamatan Payangan
Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Kaufpreis / m²:	297,32 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


FRÖSCHL
real estate


FRÖSCHL


FRÖSCHL
real estate
Google Street View
Share
Google

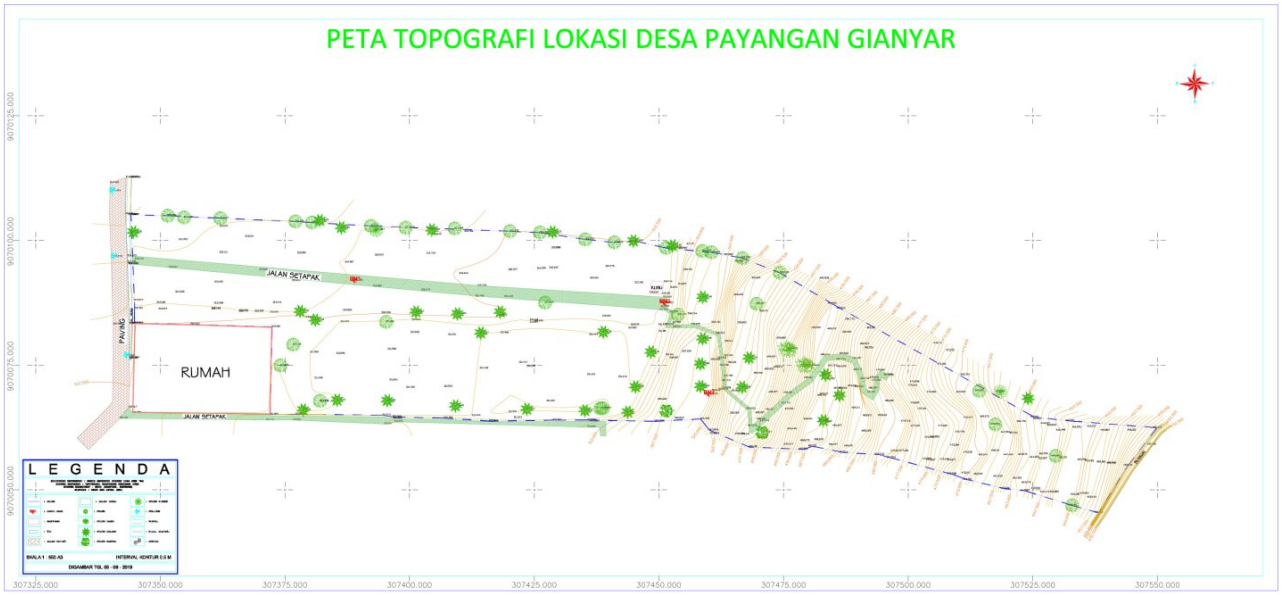







FRÔSCHL
real estate
82.1 m
49.3 m
21.9 m
27.6 m
6054 m²
58.4 m
17.5 m
86.3 m
68 m
20.7 m

FRÖSCHL
real estate

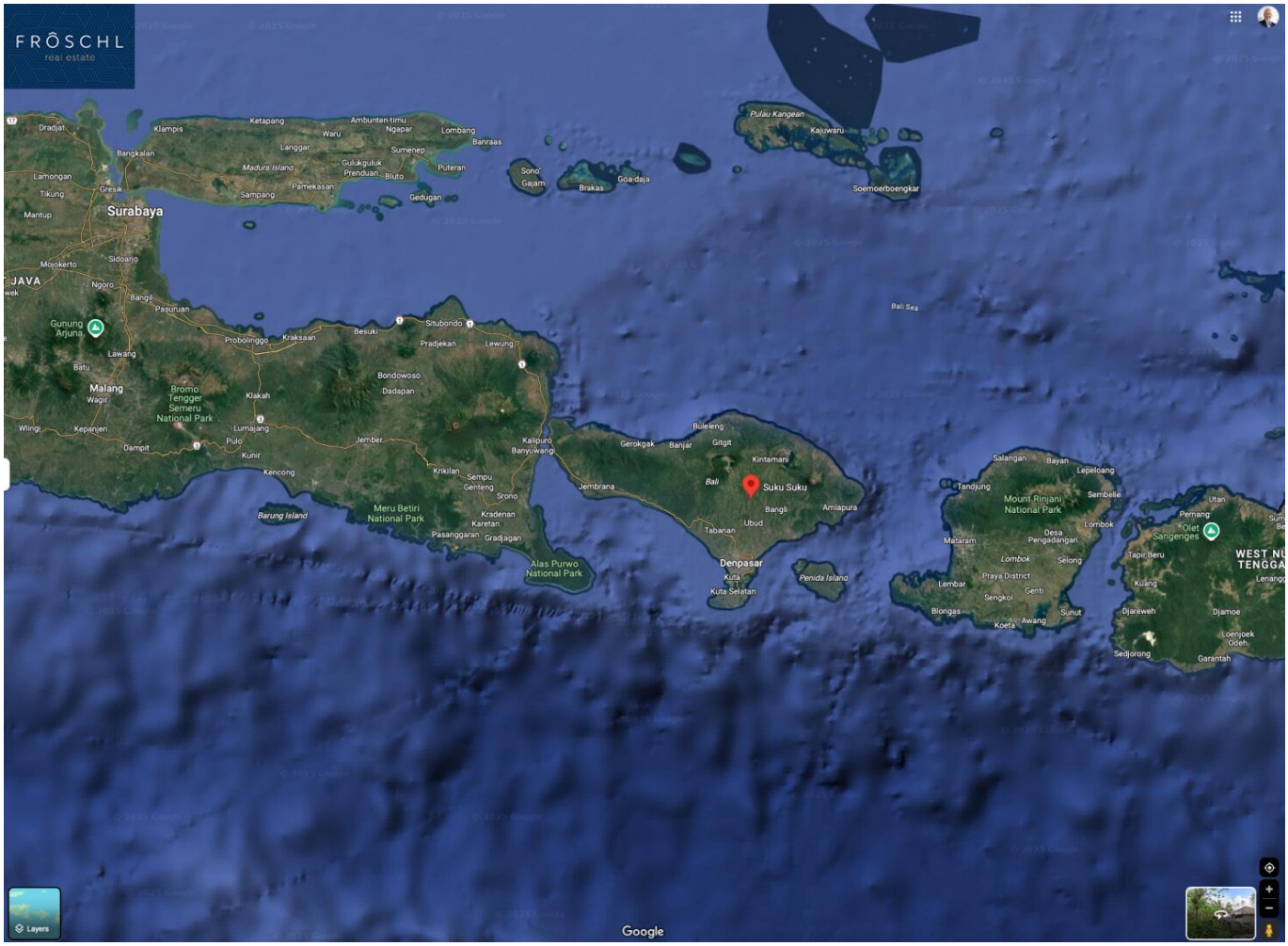



FRÖSCHL
real estate
Bali Sea
Situbondo
Besuki
Kraksaan
Pradjekan
Lewung
Wonosari
Bondowoso
Dadapan
Jember
Kalipuro
Banyuwangi
Krikilan
Sempu
Genteng
Gambiran
Srono
Meru Betiri
National Park
Kradenan
Karetan
Pasanggaran
Gradjagan
Alas Purwo
National Park
Buleleng
Gerokgak
Banjar
Kintamani
Bali
Jembrana
BALI
Suku Suku
Bangli
Tabanan
Denpasar
Kuta Selatan
Penida Island
Tandjung
Mataram
Lembar
Blongas
Layers
Google


FRŌSCHL
real estate
Jl. Raya Pondokan Kelod
Suku Suku
Layers
Ume nang yadnya
Google


FRŌSCHL
real estate
BaliBhas Scooter Rental & Taxi Service
Gg. Berig
Jl. Raya Pondokan Semaon
Jl. Raya Pondokan Kelod
Peternakan Babi Unggul
Lashberrynails studio
Griya Bukian Alitan (Br.Lebah B, Bukian)
Jl. Raya Yeh Beas
Novotel Bali Ubud Resort
Recently viewed
Jl. Payangan
Siloam
Rumah wayan tingkat
Oples van aldo
Villa Sebun
Griya kediri lebah
Griya Kediri Alit
Suku Suku
Griya Tanggu Kediri
Ume nang yadnya
Pura Beduguł Bukian
Layers
Google


FRÖSCHL
real estate
Badjulmati
Wangsaredja
Kubutambahan
Buleleng
Sawan
Banjuwedang
Gretek
Kalipuro
Gerokgak
Banjar
Gitgit
Tianjar
Catur
Dusun Krajan
Penginoeman
Gobleg
Kintamani
Kubu
Belimbingsari
Plaga
Blimbing Sari
Sepang
Bali
Jembrana
Suku Suku
Besakih
Chulik
Pulukan
BALI
Tegalalang
Susut
Bangli
Amlapura
Muntjar
Brassan
Selemadeg
Manggis
Ubud
Tabanan
Gianyar
Abiansemal
Dalung
Denpasar
Lembongan
Batoemoenggoel
Kuta
Penida Island
Tanglad
Kuta Selatan
Soeroengdjoekoeng
Tandjung
Pamenang
Mangsit
Mataram
Gerdeng
Labuhanpon
Lembar
Sengkol
Blongas
Koeta
Google


FRÖSCHL
real estate
Surabaya
Malang
Gunung Arjuna
Bromo Tengger Semeru National Park
Meru Betiri National Park
Alas Purwo National Park
Suku Suku
Denpasar
Mount Rinjani National Park
Sangenges
Bali Sea
Google

Objektbeschreibung

Willkommen bei einer außergewöhnlichen Investitionsmöglichkeit auf Bali. Dieses Exposé wurde zweisprachig (Deutsch / Englisch) erstellt, um internationalen Interessenten einen komfortablen Zugang zu sämtlichen Objektinformationen zu ermöglichen.

Welcome to an exceptional development opportunity in Bali. This brochure has been prepared bilingually (German / English) to provide international buyers with convenient access to all property information.

? Exclusive Aerial Property Tour

Discover one of Ubud's most promising Freehold development opportunities from a unique aeri al perspective.

Explore the property's remarkable setting, protected rice field views, natural topography, acces sibility, and

exceptional development potential through our professional drone footage.

? **Watch the Exclusive Property Video Tour**

View Aerial Footage of the Property

Das Grundstück präsentiert sich mit einer **idealen Topographie** und ist von **üppigem Grün umgeben** - perfekte Voraussetzungen für eine luxuriöse oder wellness-orientierte Entwicklung. Die ersten zwei Drittel des Grundstücks verlaufen **ebenerdig**, während das **letzte Drittel eine sanfte Hanglage** aufweist. Diese natürliche Geländestruktur ermöglicht sowohl ebenerdige Gebäudekomplexe als auch erhöhte Bereiche mit optimaler Ausrichtung für tropische Architektur, natürliche Belüftung und Panoramablicken.

The land features an **ideal topography** and is surrounded by **lush tropical vegetation,** creating exceptional conditions for a luxury residential or wellness-oriented development. The first two-thirds of the property are **largely flat,** while the **final third slopes gently**. This natural terrain allows for both single-level building concepts and elevated structures that maximise views, natural ventilation and architectural integration within the tropical landscape.

Einzigartige Lagevorteile

Exklusive Endlage in der Bauzone: Das Grundstück profitiert von seiner strategischen Position am Ende der aktuellen Bauzone. Östlich angrenzend befinden sich **geschützte Reisfelder**, was bedeutet:

- **Langfristig gesicherte Ausblicke** auf die angrenzenden Reisfelder gemäß aktuellem Planungsstand
- **Absolute Privatsphäre** ohne Gefahr künftiger Bebauung im Sichtfeld
- **Authentische balinesische Landschaftskulisse** als dauerhafter Mehrwert

---

Unique Location Advantages

Exclusive Position at the Edge of the Development Zone. The property occupies a highly desirable position at the very end of the current development zone. To the east, protected rice fields create several long-term advantages:

- **Long-term protected views** across the adjacent rice fields according to the current planning framework.
- **Exceptional privacy** without the risk of future construction
- **An authentic natural landscape setting** that enhances long-term value

Entwicklungspotential

Dieses Grundstück eignet sich hervorragend für **Entwickler oder Investoren**, die einen Freehold-Standort mit **villa-fertiger Zonierung** in einem der **Wachstumskorridore von Ubud** suchen. Mit **professioneller Entwicklung und sorgfältiger Positionierung** bietet die Liegenschaft hervorragendes Potenzial für hochwertige Wohn-, Hospitality- oder

Wellnessprojekte im Premiumsegment.

Development Opportunity

This property is ideally suited for developers and investors seeking freehold land with villa zoning within one of Ubud's strongest growth corridors. With **professional development and strategic positioning,** the property offers excellent potential for premium residential, hospitality, or wellness-oriented projects.

Entwicklungskonzepte

Für dieses Grundstück liegt bereits ein **professionell entwickeltes Villenkonzept** vor, welches die optimalen topographischen Gegebenheiten und die einzigartige Lage berücksichtigt. Die detaillierten Planungsunterlagen können nach entsprechender Anfrage und Legitimierung interessierten Investoren zur Verfügung gestellt werden.

Existing Development Concept

A professionally prepared villa development concept already exists for the property, taking full advantage of the site's unique topography and exceptional location. Detailed planning documents can be made available to qualified investors upon request and appropriate verification.

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten

- **Wellness Retreat:** Ganzheitliches Spa- und Erholungsresort
- **Private Estate:** Großzügige Familien-Villa mit weitläufigen Gärten
- **Eco-Resort:** Nachhaltiges Boutique-Hotel mit lokaler Architektur

---

Alternative Development Scenarios

- Wellness Retreat: Holistic spa and wellness resort

- Private Estate: Luxury family residence with extensive gardens
- Eco Resort: Sustainable boutique hotel featuring local architectural design

Infrastruktur und Erschließung

- **Straßenanbindung:** Direkter Zugang zur gut ausgebauten Jalan Raya Pondokan Kelod
- **Versorgung:** Strom- und Wasseranschlüsse in unmittelbarer Nähe verfügbar
- **Internet:** Glasfaser-Internet in der Region verfügbar
- **Öffentlicher Verkehr:** Regelmäßige Verbindungen nach Ubud und Denpasar

---

Infrastructure

- Direct road access via Jalan Raya Pondokan Kelod
- Electricity and water connections available nearby
- Fibre-optic internet available in the region
- Public transport connections to Ubud and Denpasar

Rechtliche Situation

- **Eigentumsform:** Freehold (Hak Milik) - höchste Eigentumssicherheit in Indonesien
- **Zoning:** Vollständig genehmigt für Wohn- und Tourismusentwicklung
- **Bebauungsrichtlinien:** Entsprechend lokaler Bauordnung für nachhaltige Entwicklung
- **Investitionssicherheit:** Ausländische Investoren können über lokale Gesellschaftsstrukturen investieren

---

Legal Situation

- **Ownership Structure:** Freehold Title (Hak Milik), offering the highest level of ownership security available in Indonesia
- **Zoning:** Fully approved for residential and tourism-related development
- **Building Regulations:** Subject to local planning regulations supporting sustainable development
- **Investment Structure**: Foreign investors may invest through local corporate structures in compliance with Indonesian regulations

Marktpositionierung

Dieses Grundstück repräsentiert eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Regionen Balis. Die Kombination aus sicherem Freehold-Eigentum, villa-fertiger Zonierung, dauerhaft unverbaubaren Reisfeldblicken und einer strategischen Lage im Großraum Ubud schafft eine außergewöhnliche Investitions- und Entwicklungsmöglichkeit für anspruchsvolle Investoren,

Projektentwickler und Betreiber hochwertiger Hospitality-Konzepte.

Market Positioning

This property represents a rare opportunity within one of Bali's most sought-after regions. Combining secure Freehold ownership, villa-ready zoning, permanent rice field views, and a strategic location within greater Ubud, the property offers an exceptional investment and development opportunity for discerning investors, developers, and hospitality operators seeking a presence in Bali's premium market segment.

Zielgruppe

Dieses außergewöhnliche Grundstück richtet sich insbesondere an:

- **Internationale Projektentwickler und Bauträger** im Premium- und Luxury-Segment
- **Private Investoren**, die nach einer exklusiven Ferienimmobilie oder langfristigen Wertanlage suchen
- **Wellness-, Hospitality- und Retreat-Betreiber** mit Fokus auf hochwertige Tourismuskonzepte
- **Eco-Resort- und Nachhaltigkeitsentwickler**, die authentische Projekte in einer der begehrtesten Regionen Balis realisieren möchten
- **Family Offices und internationale Investmentgruppen**, die nach seltenen Freehold-Entwicklungsmöglichkeiten auf Bali suchen

---

Target Buyers

This exceptional property is particularly suited for:

- **International luxury developers** and premium residential project sponsors
- **Private investors** seeking exclusive holiday residences and long-term capital appreciation
- **Wellness, hospitality, and retreat operators** focused on high-end tourism concepts
- **Eco-resort and sustainability developers** pursuing authentic projects in one of Bali's most sought-after regions
- **Family offices and international investment groups** seeking rare Freehold development opportunities in Bali

Vertragserrichtung wird durch unsere rechtlichen Kooperationspartner durchgeführt.

- Hadromi Adnan Intellectual Property Group - 32nd Floor, Tempo Scan Tower, Jl. HR Rasuna Said Kav 3-4, Jakarta 12950, Indonesia - www.hadromiadnan.com
- **Managing Partner Zain I. Adnan BA (Can), LLB, MBA, MIP (US)**

Legal Documentation

The purchase agreement and legal due diligence are handled by our trusted legal cooperation partner:

- **Hadromi Adnan Intellectual Property Group -** 32nd Floor, Tempo Scan Tower, Jl. HR Rasuna Said Kav. 3-4, Jakarta 12950, Indonesia

Website: Hadromi Adnan

- **Managing Partner: Zain I. Adnan, BA (Can), LLB, MBA, MIP (US)**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Grundstück auf Bali begeistern. **Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter +43 664 1838 268 zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.**

Besuchen Sie FRÖSCHL Real Estate und entdecken Sie weitere 360º virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Schedule your viewing today and discover the exceptional potential of this remarkable Bali development property. **For further information, please contact us at +43 664 1838 268 or send an email to christian@froeschl.estate.**

Visit FRÖSCHL Real Estate to explore additional 360° virtual tours and our latest international property opportunities. We are also pleased to offer guided virtual property viewings tailored to international buyers.

Disclaimer:

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

All information has been provided to the best of our knowledge based on information supplied by the owner. Errors, omissions, prior sale, and changes remain reserved.

Bewertungen Professionell und präzise - Sie möchten den Marktwert Ihrer Immobilie wissen?

FRÖSCHL real estate *ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft.* Das schriftliche Bewertungsgutachten dokumentiert den nachvollziehbar ermittelten Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. *Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert*

ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Professional Property Valuations - Would you like to know the market value of your property?

FRÖSCHL Real Estate provides professional and accurate real estate valuations. Our comprehensive written valuation reports determine the current market value of your property using the most appropriate valuation methodology, whether based on comparable sales, replacement cost, or income capitalization approaches.

We also provide valuations for family settlements, inheritance matters, tax-related requirements, portfolio reviews, and other professional purposes.

Legal Notice | Rechtlicher Hinweis

Deutsch

Die nachfolgenden Informationen und Nebenkostenübersichten basieren auf österreichischem Immobilienrecht und werden gemäß den gesetzlichen Informationspflichten für österreichische Interessenten bereitgestellt.

Für internationale Käufer dienen diese Informationen ausschließlich zu Informationszwecken. Für den Erwerb dieser Liegenschaft in Indonesien sind die jeweils geltenden indonesischen Rechtsvorschriften sowie die Beratung durch die beauftragten lokalen Rechtsberater maßgeblich.

English

The following information and ancillary cost schedules are based on Austrian real estate regulations and are provided in accordance with statutory information requirements applicable in Austria.

For international buyers, these documents are provided for information purposes only. Any acquisition of this property in Indonesia remains subject to applicable Indonesian laws and regulations as well as legal advice provided by the appointed local legal advisors.

Austrian Real Estate Brokerage and Ancillary Cost Appendix (Pages 19–34)

Österreichischer Makler- und Nebostenanhang (Seiten 19–34)

Legal Disclosure

Please note that a family or economic relationship exists between the broker and the party to be represented.

The broker acts as a dual agent and may represent both the seller and the purchaser in the transaction.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.