

Luxuriöse Panorama-Villa mit Infinity-Pool & Meerblick



Objektnummer: 994

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Zypern
PLZ/Ort:	8500 Aphrodite Hills
Wohnfläche:	349,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	4
Kaufpreis:	2.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

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











Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese spektakuläre Villa mit **5 Schlafzimmern** liegt in exklusiver Lage am Rand des neuen, prestigeträchtigen Baugebiets **Alexander Heights**. Das Anwesen wurde architektonisch so konzipiert, dass der **uneingeschränkte Panoramablick auf das glitzernde Mittelmeer** aus nahezu allen Wohnbereichen zur Geltung kommt.

Die Villa vereint **modernen Luxus, Eleganz und höchste Bau? und Ausstattungsqualität**. Edle Materialien, stilvolle Möbel, prächtige Stoffe und warme Farbtöne schaffen ein außergewöhnlich luxuriöses Wohnambiente.

Ausstattung & Highlights

- 5 Schlafzimmer (optional 6)
- Infinity?Swimmingpool mit Meerblick
- Jacuzzi
- Großzügige Terrassenflächen
- Panoramablick auf das Mittelmeer
- Marmortreppe
- Hochwertige Boden? und Wandbeläge (Marmor & Granit)
- Voll ausgestattete Designerküche
- Klimaanlage
- Hauswirtschaftsraum
- Grillbereich mit Außenküche
- Schattiger Essbereich im Freien

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Repräsentativer Wohn? und Essbereich mit Meerblick
- Moderne Küche mit Hochglanzschranken und hochwertigen Arbeitsflächen
- Gäste?WC
- Schlafzimmer mit Flügeltüren zur Poolterrasse
- Großzügiges Duschbad

Obergeschoss

- Hauptschlafzimmer mit Kingsize?Bett
- Balkon mit Panoramameerblick
- Luxuriöses Badezimmer mit:
 - Doppelwaschbecken
 - Badewanne
 - separater Dusche
 - WC
- Zwei weitere Schlafzimmer mit Doppelbetten

Untergeschoss

- Zusätzlicher Raum (ideal als weiteres Schlafzimmer, Fitness? oder Hobbyraum)
- Hauswirtschaftsraum mit:
 - Waschmaschine
 - Trockner
 - Spülbecken

- zusätzlichem Kühlschrank

Außenbereich

Die großzügige Terrasse ist perfekt ausgerichtet, um den **spektakulären Meerblick** in vollen Zügen zu genießen. Der Außenbereich bietet:

- Infinity?Pool mit angrenzendem Jacuzzi
- Grillplatz mit Spüle
- Überdachter Essbereich
- Großer Esstisch für bis zu 8 Personen

Ein Ort, der wie geschaffen ist für **Entspannung, Sonne und mediterranen Lifestyle**.

Lage

Alexander Heights zählt zu den **gefragtesten Neubaugebieten** der Region. Die erhöhte Lage garantiert Ruhe, Privatsphäre und einen unverbaubaren Blick auf das Mittelmeer.

Koordinaten: 34°41'07.0"N 32°36'12.3"E

Rechtliche Informationen & Steuern

Maklerprovision

Die Maklerprovision wird auf Zypern **grundsätzlich vom Verkäufer getragen**. Für Käufer entstehen **keine zusätzlichen Kosten**.

Anwaltskosten

Kompletpaket: **1 % vom Kaufpreis** (mindestens € 1.400)

Zusätzlich:

- ca. € 800 (Bankkontoeröffnung & Title?Deed?Umschreibung)
- Kanzleiauslagen

- gesetzliche Mehrwertsteuer

Leistungsumfang u. a.:

- Kaufvertrag & rechtliche Prüfung
- Grundbuch? & Lastenprüfung
- Bankkontoeröffnung
- Wasser? & Stromanschlüsse
- Übergabe & Schlüsselübernahme
- Deutschsprachige Begleitung

Mehrwertsteuer (VAT)

- Standard: **19 %** bei Neubauimmobilien
- Ermäßigt: **5 %** bei Eigennutzung als Hauptwohnsitz (bis 200 m² Wohnfläche)

Voraussetzungen:

- Eigennutzung für 10 Jahre
- Keine frühere Nutzung der 5 %-Regelung
- Natürliche Person (keine juristische)
- Keine Vermietung

Grundbuch? / Transfergebühren

- **Keine Transfer Fees**, wenn Mehrwertsteuer bezahlt wird
- Bei Bestandsimmobilien: aktuell **50 % Gebührennachlass**

Fazit

Diese Villa ist ein **außergewöhnliches Luxusobjekt** in erstklassiger Lage – ideal als exklusiver Hauptwohnsitz oder hochwertiges Feriendomizil. Die Kombination aus Architektur, Ausstattung und Meerblick macht dieses Anwesen zu einer **einzigartigen Investition auf Zypern**.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.