

*Victoria*  
RESIDENCES

EXPOSÉ · VERFÜGBARE VILLEN

# Leben, wo andere *Ferien machen*

Victoria Royal Park · Victoria Casa · Bestandsvillen

STAND 5. OKTOBER 2026 · RESIDENZ-VICTORIA.CH



# Traumdestination

## Bulgarien, *Ihr neues Zuhause*

Die Victoria Residenz liegt in der Region Burgas, rund einen Kilometer Luftlinie vom Schwarzen Meer, in liebevoll gestalteten Garten- und Poolanlagen. Unter der Marke Victoria Residences sind hier zehn geschlossene Wohnanlagen mit über 200 Villen entstanden.

Gebaut hat sie Proekt 7, ein bulgarisches Bauunternehmen, das seit 2007 tätig und Mitglied der Bulgarischen Baukammer ist. Die Gemeinschaftsflächen mit Strassen, Pools, Spielplätzen und Grünflächen umfassen über 60'000 Quadratmeter und werden das ganze Jahr gepflegt.

Dieses Exposé zeigt alle Villen, die zum Stand vom 5. Oktober 2026 verfügbar sind, mit Preisen, Lageplänen und Grundrissen. Wir begleiten Sie persönlich und auf Deutsch, vom ersten Gespräch bis zum Eintrag im Grundbuch.

### IN DIESEM EXPOSÉ

- 03 Leben in der Anlage
- 04 Lage
- 05 Victoria Royal Park  
23 Villen verfügbar · ab EUR 193'900
- 12 Victoria Casa  
6 Villen verfügbar · ab EUR 197'000
- 14 Bestandsvillen  
4 Villen verfügbar · Sofort bezugsbereit
- 19 Kauf und Ablauf
- 20 Kontakt



**Jens Herbst**  
Resort Manager / Marketing



**Thomas Hippin**  
Resort Manager

**10**

geschlossene  
Wohnanlagen

**über 200**

Villen in den Quartieren

**1 km**

Luftlinie zum Meer

**6 Min.**

zum Flughafen Burgas





LEBEN IN DER ANLAGE

## Pools, Gärten und *Platz zum Leben*

Jedes Haus steht in einem eigenen Garten. Dazwischen liegen Pools, Pavillons und Parkanlagen, die das ganze Jahr gepflegt werden, und Plätze für Sport und Spiel.



### Pools und Pavillons

Mehrere Poolanlagen mit Liegen, Pergolen und Pavillons, für alle Bewohner frei nutzbar.



### Neu: Padel-Platz

Neu in der Anlage: ein Padel-Platz, zusätzlich zu den bestehenden Sportplätzen.



### Sport in der Anlage

Plätze für Tennis, Fußball, Basketball und Volleyball, dazu ein Fitnessstudio.



### Gärten und Plätze

Gepflegte Grünflächen, Plätze mit Bänken und Laternen und Wege für einen Spaziergang am Abend.



### Restaurant

Ein Restaurant in der Anlage, auf Wunsch auch mit Mahlzeiten für zu Hause.



### Sicher wohnen

Zugangskontrolle zur Anlage, in mehreren Quartieren mit Chipkarte und Videoüberwachung.



Auch für die Enkel ist gesorgt: Spielplätze und Kinderecken gibt es in den Quartieren.

# Zwischen Pomorie und Burgas, *nahe am Meer*

Die Victoria Residenz liegt an der bulgarischen Schwarzmeerküste, rund einen Kilometer Luftlinie vom Meer, mit kurzen Wegen zum Flughafen, nach Burgas und nach Pomorie.

6

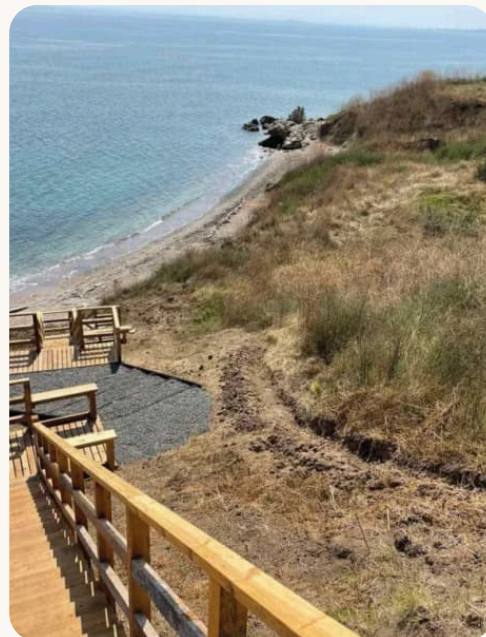
Min. zum Flughafen

10

Min. zum Strand

19

Min. nach Burgas



## Meer und Strand

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Küste des Schwarzen Meers            | 1 km Luftlinie   |
| Naturstrand unterhalb der Steilküste | 9 Min., 6.3 km   |
| Strand von Sarafovo                  | 10 Min., 4.7 km  |
| Strand von Pomorie                   | 20 Min., 14.9 km |



## Anreise

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Flughafen Burgas              | 6 Min., 4.2 km     |
| Zürich bis Burgas (Luftlinie) | 1'582 km Luftlinie |



## Städte und Ausflüge

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Burgas, Zentrum       | 19 Min., 15.1 km |
| Pomorie               | 20 Min., 15.1 km |
| Sonnenstrand          | 29 Min., 29.5 km |
| Altstadt von Nessebar | 31 Min., 29.7 km |
| Sozopol               | 53 Min., 47.4 km |



## Einkaufen

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Supermarkt in Sarafovo       | 6 Min., 4 km     |
| Kaufland Burgas              | 13 Min., 11.4 km |
| Einkaufszentrum Burgas Plaza | 14 Min., 11.8 km |
| Mall Galleria Burgas         | 17 Min., 13.7 km |



## Gesundheit

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Privatklinik Life Hospital, Burgas | 13 Min., 11.2 km |
| Universitätsspital UMBAL Burgas    | 16 Min., 13 km   |
| Spital MBAL Pomorie                | 19 Min., 14.6 km |
| Rehabilitationsklinik Pomorie      | 19 Min., 14.7 km |



## Euro seit 1. Januar 2026

Bulgarien hat den Euro eingeführt: Kaufpreis, Nebenkosten und Alltag laufen in derselben Währung wie in Deutschland und Österreich.



## Schengen ohne Grenzkontrollen

Seit März 2024 entfallen die Kontrollen im Flug- und Schiffsverkehr, seit dem 1. Januar 2025 auch an den Landgrenzen.



2'412

Sonnenstunden im Jahr



29°

Tageshöchstwert im Juli und August



7°

Tageshöchstwert im Januar

Mittelwerte 1991 bis 2020 für Burgas.

Gemessen ab der Mitte des Quartiers Victoria, Fahrzeit mit dem Auto ohne Verkehr, Strecken nach OpenStreetMap. Stand 24. September 2026.

NEUBAU BEI POMORIE AM SCHWARZEN MEER

# Victoria Royal Park

Moderne Villen mit eigenem Garten rund um einen grossen Gemeinschaftspool, schlüsselfertig übergeben.

## DIE ANLAGE

### Ein Zuhause mit *Raum und Ruhe*

Victoria Royal Park ist eine geschlossene Wohnanlage mit 56 zweigeschossigen Villen, gleich hinter der Anlage Victoria Garden. Jedes Haus ist auf Privatsphäre, Ruhe und Komfort ausgelegt und hat einen eigenen Garten.

Gepflegte Grünflächen, viel Freiraum und ein grosser Gemeinschaftspool machen die Anlage zu einem Ort, an dem man gerne ankommt. Die Villen werden schlüsselfertig übergeben, so richten Sie die Räume ganz nach Ihrem Geschmack ein.

Die Bauarbeiten haben im März 2026 begonnen. Fertiggestellt wird in 2 Bauabschnitten: Bauabschnitt 1 im Dezember 2027 und Bauabschnitt 2 im Dezember 2028.

## AUF EINEN BLICK

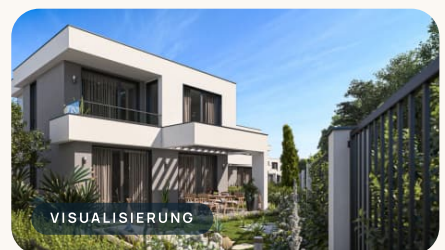
|                 |                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VERFÜGBAR       | 23 von 56 Villen                                                                                                        |
| PREISE          | EUR 193'900 bis<br>EUR 332'000                                                                                          |
| SCHLAFZIMMER    | 2 bis 4                                                                                                                 |
| FLÄCHE (BRUTTO) | 115.29 m <sup>2</sup> bis<br>180.8 m <sup>2</sup><br><small>bebaute Fläche beider<br/>Geschosse laut Preisliste</small> |
| GRUNDSTÜCK      | 135.46 m <sup>2</sup> bis<br>306.18 m <sup>2</sup>                                                                      |
| PARKPLÄTZE      | 1 bis 2 je Villa<br><small>laut Preisliste</small>                                                                      |
| FERTIGSTELLUNG  | Dezember 2027 und<br>Dezember 2028                                                                                      |
| BAUBEGINN       | März 2026                                                                                                               |
| ÜBERGABE        | Schlüsselfertig                                                                                                         |



VISUALISIERUNG



VISUALISIERUNG



VISUALISIERUNG

Alle Bilder sind Visualisierungen des Bauträgers. Ausführung, Möblierung und Bepflanzung können abweichen.

## Jedes Haus auf einen Blick

Hervorgehoben sind die 23 Villen, die zum Stand dieses Exposés verfügbar sind. Die Nummern entsprechen der Preisliste.

- Verfügbar (23)
- Reserviert oder verkauft

### Typ B

8 VERFÜGBAR

4 Schlafzimmer · 170.8 m<sup>2</sup> bis 180.8 m<sup>2</sup> brutto ·  
ab EUR 319'000

B1 B2 B6 B7 B10 B11 B12  
B13

Grundriss Typ B auf Seite 8

### Typ D

5 VERFÜGBAR

2 bis 3 Schlafzimmer · 128.64 m<sup>2</sup> bis 152.46 m<sup>2</sup> brutto ·  
ab EUR 222'000

D5 D7 D9 D11 D12

Grundriss Typ D auf Seite 9 · Grundriss Typ D11 auf Seite 10

### Typ E

10 VERFÜGBAR

2 bis 3 Schlafzimmer · 115.29 m<sup>2</sup> bis 139.29 m<sup>2</sup> brutto ·  
ab EUR 193'900

E6 E7 E9 E10 E11 E12 E13  
E14 E15 E18

Grundriss Typ E auf Seite 11



Lageplan Victoria Royal Park, Planstand 29.09.2025. Status laut Preisliste.

# Alle verfügbaren Villen

Preise und Verfügbarkeit laut Preislisten.  
Victoria Royal Park: Stand 18.08.2026  
(Bauabschnitt 1) und 05.08.2026  
(Bauabschnitt 2). Änderungen und  
Zwischenverkauf vorbehalten.

| VILLA | HAUSTYP | SCHLAFZIMMER | FLÄCHE (BRUTTO)       | GRUNDSTÜCK            | PARKPLÄTZE | FERTIGSTELLUNG | PREIS       |
|-------|---------|--------------|-----------------------|-----------------------|------------|----------------|-------------|
| B1    | B       | 4            | 180.8 m <sup>2</sup>  | 294.84 m <sup>2</sup> | 2          | Dez. 2027      | EUR 329'000 |
| B2    | B       | 4            | 170.8 m <sup>2</sup>  | 306.18 m <sup>2</sup> | 2          | Dez. 2027      | EUR 319'000 |
| B6    | B       | 4            | 180.8 m <sup>2</sup>  | 268.74 m <sup>2</sup> | 2          | Dez. 2028      | EUR 327'900 |
| B7    | B       | 4            | 180.8 m <sup>2</sup>  | 268.13 m <sup>2</sup> | 2          | Dez. 2028      | EUR 327'900 |
| B10   | B       | 4            | 180.8 m <sup>2</sup>  | 285.93 m <sup>2</sup> | 2          | Dez. 2028      | EUR 328'500 |
| B11   | B       | 4            | 180.8 m <sup>2</sup>  | 278.85 m <sup>2</sup> | 2          | Dez. 2028      | EUR 328'000 |
| B12   | B       | 4            | 180.8 m <sup>2</sup>  | 286.71 m <sup>2</sup> | 2          | Dez. 2027      | EUR 332'000 |
| B13   | B       | 4            | 180.8 m <sup>2</sup>  | 272.63 m <sup>2</sup> | 2          | Dez. 2028      | EUR 326'300 |
| D5    | D       | 2            | 128.64 m <sup>2</sup> | 234.09 m <sup>2</sup> | 1          | Dez. 2027      | EUR 233'000 |
| D7    | D       | 2            | 128.64 m <sup>2</sup> | 264.3 m <sup>2</sup>  | 2          | Dez. 2028      | EUR 226'500 |
| D9    | D       | 3            | 152.46 m <sup>2</sup> | 249.39 m <sup>2</sup> | 1          | Dez. 2028      | EUR 259'000 |
| D11   | D       | 3            | 152.46 m <sup>2</sup> | 288.62 m <sup>2</sup> | 1          | Dez. 2028      | EUR 259'900 |
| D12   | D       | 2            | 128.64 m <sup>2</sup> | 232.99 m <sup>2</sup> | 1          | Dez. 2028      | EUR 222'000 |
| E6    | E       | 2            | 116.61 m <sup>2</sup> | 247 m <sup>2</sup>    | 1          | Dez. 2028      | EUR 199'900 |
| E7    | E       | 2            | 116.61 m <sup>2</sup> | 202.75 m <sup>2</sup> | 1          | Dez. 2027      | EUR 226'000 |
| E9    | E       | 3            | 139.29 m <sup>2</sup> | 243 m <sup>2</sup>    | 1          | Dez. 2027      | EUR 239'000 |
| E10   | E       | 2            | 116.61 m <sup>2</sup> | 198.42 m <sup>2</sup> | 1          | Dez. 2028      | EUR 199'000 |
| E11   | E       | 2            | 116.61 m <sup>2</sup> | 162.31 m <sup>2</sup> | 1          | Dez. 2028      | EUR 196'500 |
| E12   | E       | 2            | 116.61 m <sup>2</sup> | 209.21 m <sup>2</sup> | 1          | Dez. 2028      | EUR 198'900 |
| E13   | E       | 2            | 115.29 m <sup>2</sup> | 135.46 m <sup>2</sup> | 1          | Dez. 2028      | EUR 193'900 |
| E14   | E       | 2            | 116.61 m <sup>2</sup> | 172.88 m <sup>2</sup> | 1          | Dez. 2028      | EUR 198'000 |
| E15   | E       | 2            | 116.61 m <sup>2</sup> | 152.31 m <sup>2</sup> | 1          | Dez. 2028      | EUR 197'900 |
| E18   | E       | 2            | 116.61 m <sup>2</sup> | 141.48 m <sup>2</sup> | 1          | Dez. 2027      | EUR 206'000 |

Fläche (brutto): bebaute Fläche beider Geschosse laut Preisliste, mit Wänden.

Für die Villen B2, E9 und E13 liegt noch kein Grundriss vor, ihre Flächen weichen vom Typ ab. Fragen Sie uns gerne danach.

# Typ B

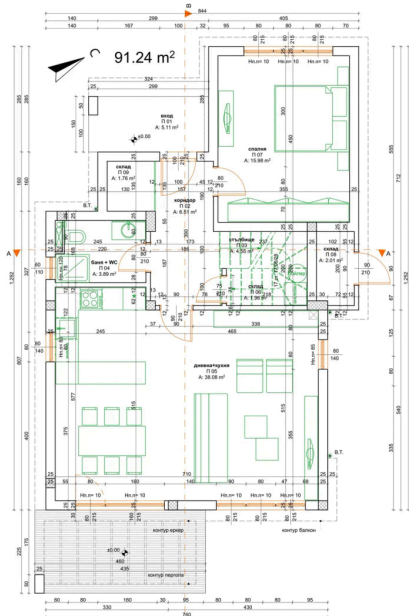
Freistehende Villa auf zwei Geschossen mit vier Schlafzimmern, eines davon im Erdgeschoss.

SCHLAFZIMMER  
4

BÄDER  
3

WOHNFLÄCHE NETTO  
140.92 m<sup>2</sup>

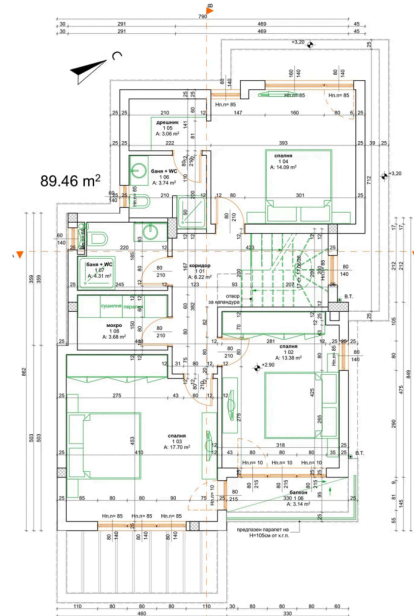
BEBAUTE FLÄCHE  
180.7 m<sup>2</sup>



## Erdgeschoss

74.74 m<sup>2</sup> netto

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Flur                             | 6.51 m <sup>2</sup>        |
| Treppe                           | 4.55 m <sup>2</sup>        |
| Bad mit WC                       | 3.89 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen mit Küche                 | 38.08 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                      | 1.96 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer                     | 15.98 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                      | 2.01 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum                      | 1.76 m <sup>2</sup>        |
| <b>Innenräume netto</b>          | <b>74.74 m<sup>2</sup></b> |
| Eingang (überdachter Vorbereich) | 5.11 m <sup>2</sup>        |



## Obergeschoss

66.18 m<sup>2</sup> netto

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Flur                    | 6.22 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer            | 13.38 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer            | 17.7 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer            | 14.09 m <sup>2</sup>       |
| Ankleide                | 3.06 m <sup>2</sup>        |
| Bad mit WC              | 3.74 m <sup>2</sup>        |
| Bad mit WC              | 4.31 m <sup>2</sup>        |
| Hauswirtschaftsraum     | 3.68 m <sup>2</sup>        |
| <b>Innenräume netto</b> | <b>66.18 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon                  | 3.14 m <sup>2</sup>        |

### VERFÜGBARE VILLEN DIESES TYP S

B1

B6

B7

B10

B11

B12

B13

### PREISE VERFÜGBARER VILLEN

ab EUR 326'300

Brutto und netto: Die Preisliste nennt die bebaute Fläche beider Geschosse, gemessen mit Wänden. Die Wohnfläche netto ist die Summe der Innenräume laut Grundriss; Balkon, Veranda und überdachter Eingang sind separat aufgeführt.

# Typ D

Kompakte freistehende Villa: Wohnen im Erdgeschoss, zwei Schlafzimmer oben.

SCHLAFZIMMER

2

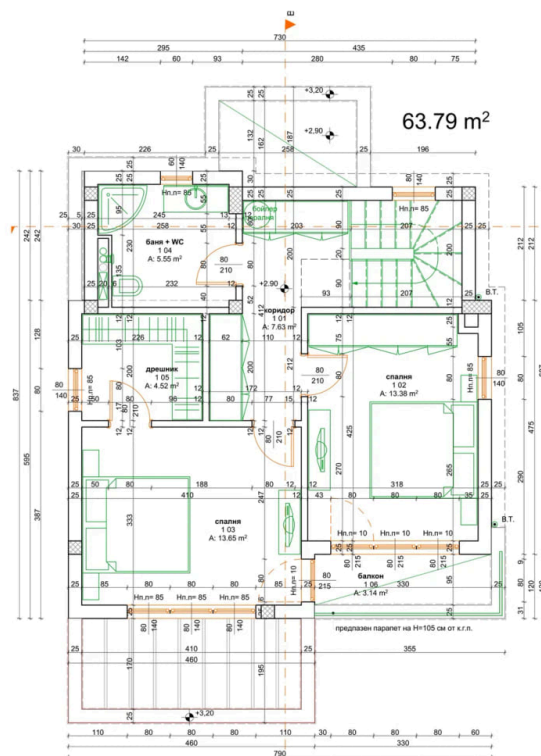
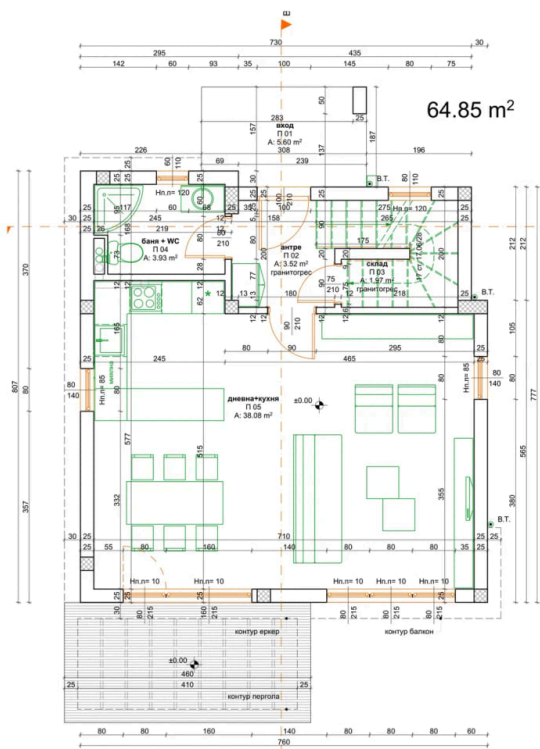
BÄDER

2

WOHNFLÄCHE NETTO

92.23 m<sup>2</sup>

BEBAUTE FLÄCHE

128.64 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss

47.5 m<sup>2</sup> netto

|                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| Diele                            | 3.52 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                      | 1.97 m <sup>2</sup>       |
| Bad mit WC                       | 3.93 m <sup>2</sup>       |
| Wohnen mit Küche                 | 38.08 m <sup>2</sup>      |
| <b>Innenräume netto</b>          | <b>47.5 m<sup>2</sup></b> |
| Eingang (überdachter Vorbereich) | 5.6 m <sup>2</sup>        |

## Obergeschoss

44.73 m<sup>2</sup> netto

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Flur                    | 7.63 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer            | 13.38 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer            | 13.65 m <sup>2</sup>       |
| Bad mit WC              | 5.55 m <sup>2</sup>        |
| Ankleide                | 4.52 m <sup>2</sup>        |
| <b>Innenräume netto</b> | <b>44.73 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon                  | 3.14 m <sup>2</sup>        |

### VERFÜGBARE VILLEN DIESES TYP S

D5

D7

D12

### PREISE VERFÜGBARER VILLEN

ab EUR 222'000

Brutto und netto: Die Preisliste nennt die bebaute Fläche beider Geschosse, gemessen mit Wänden. Die Wohnfläche netto ist die Summe der Innenräume laut Grundriss; Balkon, Veranda und überdachter Eingang sind separat aufgeführt.

# Typ D11

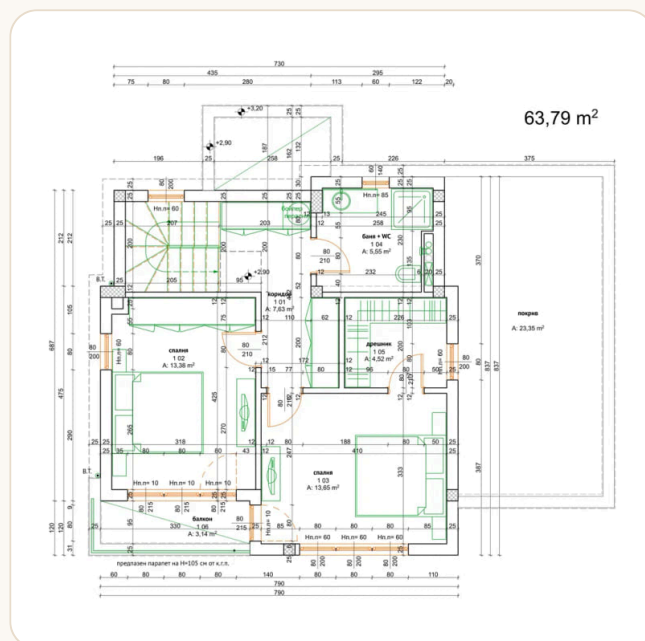
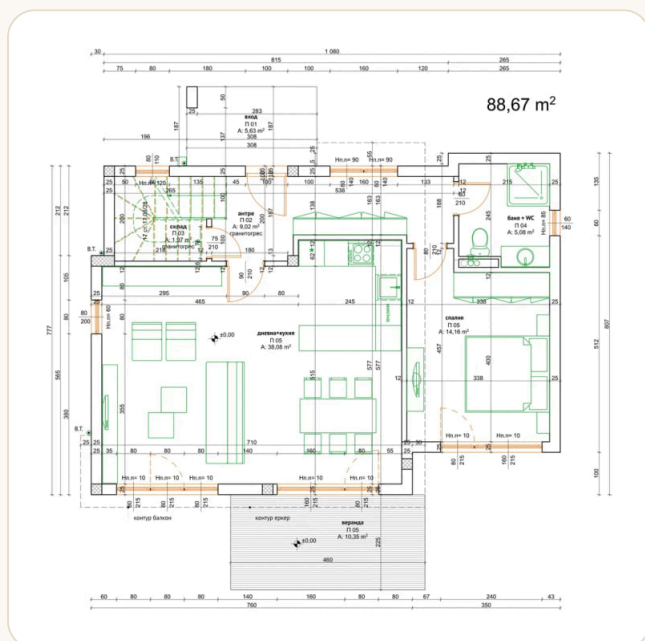
Wie Typ D, mit Anbau: drittes Schlafzimmer, Bad und Veranda im Erdgeschoss.

SCHLAFZIMMER  
3

BÄDER  
2

WOHNFLÄCHE NETTO  
113.04 m<sup>2</sup>

BEBAUTE FLÄCHE  
152.46 m<sup>2</sup>



## Erdgeschoss

68.31 m<sup>2</sup> netto

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Diele                            | 9.02 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum                      | 1.97 m <sup>2</sup>        |
| Bad mit WC                       | 5.08 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer                     | 14.16 m <sup>2</sup>       |
| Wohnen mit Küche                 | 38.08 m <sup>2</sup>       |
| <b>Innenräume netto</b>          | <b>68.31 m<sup>2</sup></b> |
| Eingang (überdachter Vorbereich) | 5.63 m <sup>2</sup>        |
| Veranda                          | 10.35 m <sup>2</sup>       |

## Obergeschoss

44.73 m<sup>2</sup> netto

|                                           |                            |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| Flur                                      | 7.63 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer                              | 13.38 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer                              | 13.65 m <sup>2</sup>       |
| Bad mit WC                                | 5.55 m <sup>2</sup>        |
| Ankleide                                  | 4.52 m <sup>2</sup>        |
| <b>Innenräume netto</b>                   | <b>44.73 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon                                    | 3.14 m <sup>2</sup>        |
| Dachfläche über dem Anbau (kein Wohnraum) | 23.35 m <sup>2</sup>       |

### VERFÜGBARE VILLEN DIESES TYP S

D9

D11

### PREISE VERFÜGBARER VILLEN

ab EUR 259'000

Brutto und netto: Die Preisliste nennt die bebaute Fläche beider Geschosse, gemessen mit Wänden. Die Wohnfläche netto ist die Summe der Innenräume laut Grundriss; Balkon, Veranda und überdachter Eingang sind separat aufgeführt. Die Dachfläche über dem Anbau ist kein Wohnraum.

# Typ E

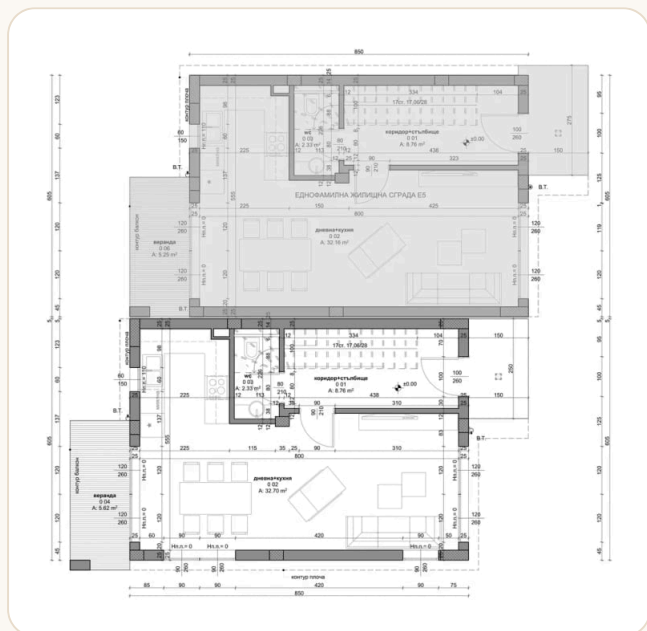
Doppel- oder Reihenhaus mit Veranda: Wohnen im Erdgeschoss, zwei Schlafzimmer oben.

SCHLAFZIMMER  
2

BÄDER  
1 Bad und 1  
separates WC

WOHNFLÄCHE NETTO  
85.46 m<sup>2</sup>

BEBAUTE FLÄCHE  
116.61 m<sup>2</sup>



Erdgeschoss 43.78 m<sup>2</sup> netto

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Flur mit Treppe         | 8.76 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen mit Küche        | 32.69 m <sup>2</sup>       |
| WC                      | 2.33 m <sup>2</sup>        |
| <b>Innenräume netto</b> | <b>43.78 m<sup>2</sup></b> |
| Veranda                 | 5.62 m <sup>2</sup>        |



Obergeschoss 41.68 m<sup>2</sup> netto

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Flur                    | 2.13 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer            | 14 m <sup>2</sup>          |
| Schlafzimmer            | 14.75 m <sup>2</sup>       |
| Ankleide                | 6.25 m <sup>2</sup>        |
| Bad mit WC              | 4.55 m <sup>2</sup>        |
| <b>Innenräume netto</b> | <b>41.68 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon                  | 3.25 m <sup>2</sup>        |

## VERFÜGBARE VILLEN DIESES TYP S

E6

E7

E10

E11

E12

E14

E15

E18

## PREISE VERFÜGBARER VILLEN

ab EUR 196'500

Brutto und netto: Die Preisliste nennt die bebaute Fläche beider Geschosse, gemessen mit Wänden. Die Wohnfläche netto ist die Summe der Innenräume laut Grundriss; Balkon, Veranda und überdachter Eingang sind separat aufgeführt. Die Werte stammen aus dem Plan eines Hauses dieses Typs und gelten als Typwerte; einzelne Häuser können leicht abweichen.

NEUBAU BEI POMORIE AM SCHWARZEN MEER

# Victoria Casa

Eine kleine, ruhige Anlage mit nur 17 Villen und gemeinsamem Pool, schlüsselfertig übergeben.

## DIE ANLAGE

### Klein, privat und *ganz nach Ihrem Stil*

Victoria Casa ist eine kleine, geschlossene Wohnanlage mit nur 17 Villen, in der Nähe der Anlage Victoria Paradise. Sie ist für Menschen gedacht, die Ruhe, Privatsphäre und den Komfort eines eigenen Hauses schätzen.

Ein gemeinsamer Pool lädt zum Entspannen und zu schönen Stunden mit Familie und Freunden ein. Jede Villa hat einen eigenen Garten und einen Parkplatz, der im Kaufpreis enthalten ist. Wo das Grundstück es erlaubt, sind gegen Aufpreis ein zweiter Parkplatz und ein Aussenlager möglich.

Die Häuser werden schlüsselfertig übergeben, bewusst ohne Möbel, Klimaanlage und Fussbodenheizung: So gestalten Sie die Innenräume ganz nach Ihrem Stil. Der Bau hat begonnen, die Fertigstellung ist für Dezember 2027 geplant.

## AUF EINEN BLICK

|                 |                                                                                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| VERFÜGBAR       | 6 von 17 Villen                                                                   |
| PREISE          | EUR 197'000 bis EUR 325'000                                                       |
| SCHLAFZIMMER    | 2 bis 4                                                                           |
| FLÄCHE (BRUTTO) | 116 m <sup>2</sup> bis 176.31 m <sup>2</sup><br>bebaute Fläche<br>laut Preisliste |
| GRUNDSTÜCK      | 128.27 m <sup>2</sup> bis 241.51 m <sup>2</sup>                                   |
| PARKPLÄTZE      | 1 Parkplatz je Villa<br>laut Preisliste                                           |
| FERTIGSTELLUNG  | Dezember 2027                                                                     |
| ÜBERGABE        | Schlüsselfertig                                                                   |



VISUALISIERUNG



VISUALISIERUNG



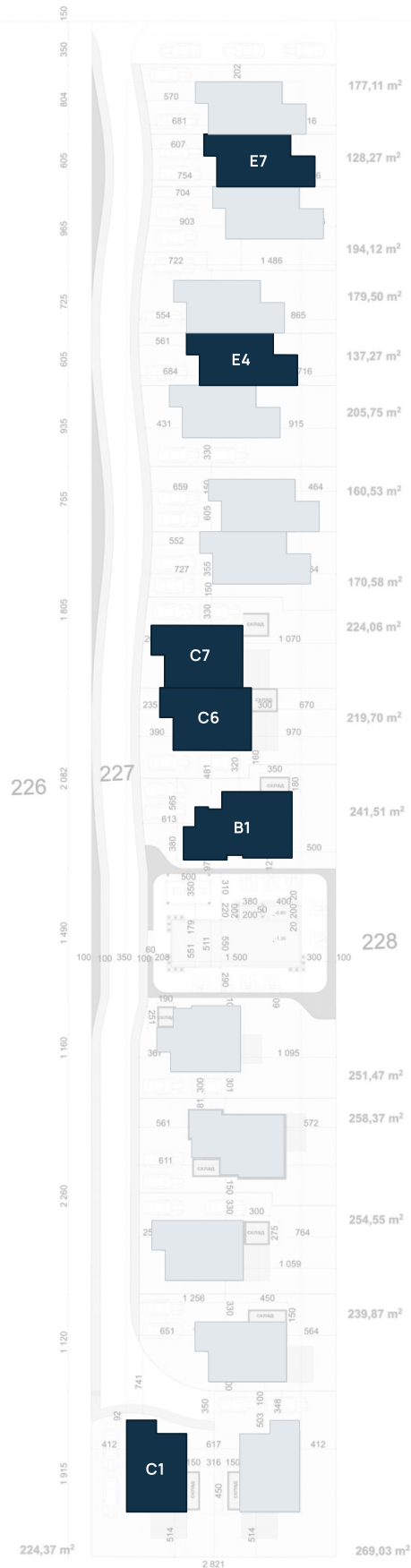
VISUALISIERUNG

Für Victoria Casa gibt es noch keine eigenen Visualisierungen. Der Bauträger zeigt dafür diese Bilder aus Victoria Royal Park; die Haustypen B, D und E haben in beiden Anlagen dieselben Aussenmasse. Ausführung und Bepflanzung können abweichen.

# Jedes Haus auf einen Blick

Hervorgehoben sind die 6 Villen, die zum Stand dieses Exposés verfügbar sind. Die Nummern entsprechen der Preisliste.

- Verfügbar (6)
- Reserviert oder verkauft



## B1 EUR 325'000

Typ B · 4 Schlafzimmer · 176.31 m<sup>2</sup> brutto  
Grundstück 241.51 m<sup>2</sup> · 1 Parkplatz · Dez. 2027

## C1 EUR 279'000

Typ C · 3 Schlafzimmer · 157.03 m<sup>2</sup> brutto  
Grundstück 224.37 m<sup>2</sup> · 1 Parkplatz · Dez. 2027

## C6 EUR 249'000

Typ C · 3 Schlafzimmer · 156.76 m<sup>2</sup> brutto  
Grundstück 219.7 m<sup>2</sup> · 1 Parkplatz · Dez. 2027

## C7 EUR 249'000

Typ C · 3 Schlafzimmer · 156.76 m<sup>2</sup> brutto  
Grundstück 224.06 m<sup>2</sup> · 1 Parkplatz · Dez. 2027

## E4 EUR 198'500

Typ E · 2 Schlafzimmer · 116 m<sup>2</sup> brutto  
Grundstück 137.27 m<sup>2</sup> · 1 Parkplatz · Dez. 2027

## E7 EUR 197'000

Typ E · 2 Schlafzimmer · 116 m<sup>2</sup> brutto  
Grundstück 128.27 m<sup>2</sup> · 1 Parkplatz · Dez. 2027

Fläche (brutto): bebaute Fläche laut Preisliste, mit Wänden. Parkplätze: im Kaufpreis enthalten; ein zweiter ist gegen Aufpreis möglich, wo das Grundstück es erlaubt.

Grundrisse für Victoria Casa liegen uns noch nicht vor. Fragen Sie uns gerne danach, wir senden sie Ihnen, sobald der Bauträger sie freigibt.

Preise und Verfügbarkeit laut Preislisten. Victoria Casa: Stand 24.08.2026. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Lageplan Victoria Casa, Planstand 15.05.2025. Status laut Preisliste.

SOFORT BEZUGSBEREIT

# Bestandsvillen

Fertige Villen in den Quartieren der Anlage Victoria zwischen Pomorie und Burgas, gepflegt und bereit zum Einzug.

## Einziehen, *ohne zu warten*

Nicht jeder möchte auf die Fertigstellung eines Neubaus warten. In den Quartieren der Anlage Victoria bieten wir ausgewählte Villen an, die fertig gebaut und sofort bezugsbereit sind.

Jede Villa zeigen wir mit echten Fotos und den Angaben aus dem Exposé des Verkäufers. Was dort nicht eindeutig steht, klären wir für Sie persönlich, bevor Sie sich entscheiden.

VILLEN

4

fertig gebaut

QUARTIERE

Victoria Sunrise, Hill South, Summerset und Victoria Lakes

SCHLAFZIMMER

2 bis 5

PREISE

ab EUR 359'000

laut Exposé des Verkäufers, teils auf Anfrage

BEZUG

Sofort



Villa in Victoria Sunrise

2 Schlafzimmer · EUR 359'000

SEITE 15



Villa in Hill South

5 Schlafzimmer · EUR 599'000

SEITE 16



Villa in Summerset

3 Schlafzimmer · EUR 619'800

SEITE 17



Villa in Victoria Lakes

5 Schlafzimmer · Preis auf Anfrage

SEITE 18

Angaben laut Exposé der Verkäufer. Wo ein Preis fehlt oder eine Fläche widersprüchlich ist, nennen wir sie Ihnen nach Rücksprache persönlich.



BESTANDSVILLA · QUARTIER VICTORIA SUNRISE

## Villa in Victoria Sunrise

KAUFPREIS

EUR 359'000

Moderne Villa aus dem Jahr 2023 mit beheiztem Wintergarten, zwei Bädern und einem Garten mit Olivenbäumen. Sie wird teilmöbliert übergeben und ist sofort bezugsbereit.

- Beheizter Wintergarten mit Wänden und Dach aus UV-Schutzglas, Fussbodenheizung und Markise
- Zwei Bäder, eines mit freistehender Badewanne, eines mit bodengleicher Dusche
- Massgefertigte Einbauküche mit Kochinsel und Bosch-Geräten
- Fussbodenheizung in allen Räumen, Kühlkonvektoren und Lüftungsanlage
- Dreifachverglasung, Fassadendämmung und elektrische Aussenrollos
- Überdachter, verglaster Carport, automatische Gartenbewässerung und Videoüberwachung
- In der Anlage: Gemeinschaftspool, Kinderspielplatz, Tennisplatz, Restaurant und kontrollierter Zugang

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| WOHNFLÄCHE       | <b>132 m<sup>2</sup></b><br>laut Exposé, inklusive Wintergarten |
| GRUNDSTÜCK       | <b>350 m<sup>2</sup></b>                                        |
| SCHLAFZIMMER     | <b>2</b>                                                        |
| BÄDER            | <b>2</b>                                                        |
| ZIMMER INSGESAMT | <b>3</b>                                                        |
| BAUJAHR          | <b>2023</b>                                                     |
| MÖBLIERUNG       | <b>Teilmöbliert</b>                                             |
| BEZUG            | <b>Sofort</b>                                                   |

Angaben laut Exposé des Verkäufers, Stand 24.09.2026





BESTANDSVILLA · QUARTIER HILL SOUTH

## Villa in Hill South

KAUFPREIS

EUR 599'000

Grosszügige Villa mit 241 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von 400 m<sup>2</sup>, mit fünf Schlafzimmern, eines davon ebenerdig im Erdgeschoss, und Blick auf den Gemeinschaftspool. Komplett möbliert und bezugsfertig.

- Fünf Schlafzimmer, eines davon im Erdgeschoss
- Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad mit Badewanne und begehbarem Kleiderschrank
- Insgesamt drei Bäder und Toiletten
- Küche mit Kochinsel und Essplatz, voll ausgestatteter Waschraum
- Beleuchtete Treppe mit Glasgeländer zur Galerie im Obergeschoss
- Fussbodenheizung über Wärmepumpe und Klimaanlage
- Zwei Parkplätze

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| WOHNFLÄCHE   | 241 m <sup>2</sup><br>laut Exposé |
| GRUNDSTÜCK   | 400 m <sup>2</sup>                |
| SCHLAFZIMMER | 5                                 |
| BÄDER        | 3                                 |
| PARKPLÄTZE   | 2 Parkplätze                      |
| MÖBLIERUNG   | Komplett möbliert                 |
| BEZUG        | Sofort                            |

Angaben laut Exposé des Verkäufers, Stand 24.09.2026





BESTANDSVILLA · QUARTIER SUMMERSET

## Villa in Summerset

Zweigeschossige Villa, 2024 in Ziegelbauweise gebaut und komplett möbliert, in einer geschlossenen Wohnanlage mit grossem Pool. Zwei Parkplätze sind im Kaufpreis enthalten.

- Erdgeschoss: Eingangshalle, Arbeitszimmer mit Schlafsofa, Wohnzimmer mit 45 m<sup>2</sup>, Küche mit Essplatz und Bad
- Obergeschoss: zwei Schlafzimmer, eines mit begehbarem Kleiderschrank, Bad mit WC und sonnige Terrassen
- Veranda und angelegter Garten mit Grillplatz
- Italienische Massivholzküche mit Granitarbeitsplatte und Bosch-Geschirrspüler
- Fussbodenheizung und Klimaanlage in allen Räumen
- In der Anlage: Zugang mit Chipkarte, Videoüberwachung, grosser Pool, Tennisplatz, Fussballfeld, Restaurant und Fitnessraum

KAUFPREIS

EUR 619'800

FLÄCHEN

**Auf Anfrage**

Wohn- und Grundstücksfläche nennen wir Ihnen nach Rücksprache mit dem Verkäufer.

SCHLAFZIMMER

**3**

zwei im Obergeschoss und ein Arbeitszimmer mit Schlafsofa im Erdgeschoss

BÄDER

**2**

PARKPLÄTZE

**2 Parkplätze**

GESCHOSSE

**2**

BAUJAHR

**2024**

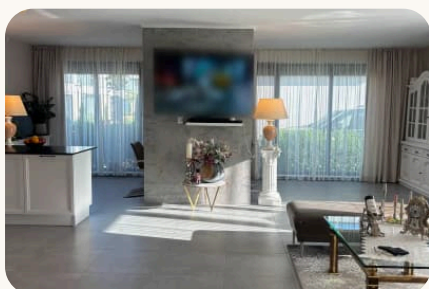
MÖBLIERUNG

**Komplett möbliert**

BEZUG

**Sofort**

Angaben laut Exposé des Verkäufers, Stand 24.09.2026





BESTANDSVILLA · QUARTIER VICTORIA LAKES

## Villa in Victoria Lakes

Freistehende Villa in einer bewachten Wohnanlage, mit rund 293 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschliesslich eines beheizbaren, bewohnbaren Kellers, fünf Schlafzimmern und drei Bädern. Die Villa wurde vom Eigentümer selbst bewohnt und wird vollständig möbliert übergeben.

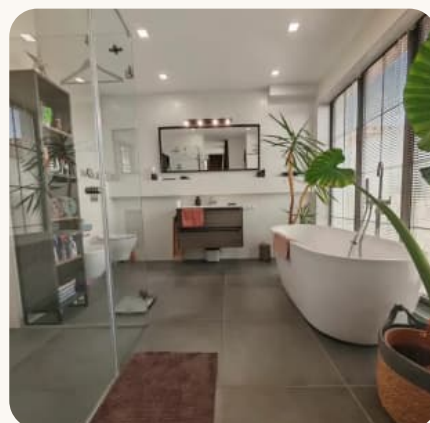
- Neun Zimmer, davon fünf Schlafzimmer, dazu drei Bäder
- Beheizbarer, bewohnbarer Keller, in der Wohnfläche enthalten
- Gepflegter Garten von rund 340 m<sup>2</sup> und eigener Parkplatz auf dem Grundstück
- Fussbodenheizung und Klimaanlage
- Sprossenfenster mit Metallrahmen
- Alarmanlage mit Überwachungskameras und Anschluss an einen Sicherheitsdienst

KAUFPREIS

Preis auf Anfrage

|                  |                                                                        |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|
| WOHNFLÄCHE       | <b>ca. 293 m<sup>2</sup></b><br>laut Exposé, rund,<br>inklusive Keller |
| SCHLAFZIMMER     | <b>5</b>                                                               |
| BÄDER            | <b>3</b>                                                               |
| ZIMMER INSGESAMT | <b>9</b>                                                               |
| PARKPLÄTZE       | <b>1 Parkplatz</b>                                                     |
| MÖBLIERUNG       | <b>Vollständig möbliert</b>                                            |
| BEZUG            | <b>Sofort</b>                                                          |

Angaben laut Exposé des Verkäufers, Stand 24.09.2026



# Ihr Weg zur *eigenen Villa*

Vom ersten Gespräch bis zum Eintrag im Grundbuch.

01

## Reservationsanfrage

Sie wählen Ihre Villa und senden uns die Reservationsanfrage direkt auf der Seite der Villa, oder Sie rufen uns an. Mit der Anfrage bezahlen Sie nichts.

02

## Reservationsvertrag

Wir prüfen die Verfügbarkeit und melden uns umgehend bei Ihnen. Danach senden wir Ihnen den Reservationsvertrag separat zur Durchsicht zu.

03

## Reservation

Die Reservation kommt zustande, wenn Sie den Vertrag unterzeichnen und die Reservationsgebühr bezahlen. Dauer und Einzelheiten regelt der Reservationsvertrag.

04

## Kaufvertrag

Nach der Reservation folgt der Vertrag für den Kauf. Bei Villen, die noch im Bau sind, ist das zuerst ein Vorvertrag mit einem Zahlungsplan; das Eigentum geht nach vollständiger Zahlung auf Sie über.

05

## Notar und Grundbuch

Den Kaufvertrag beurkundet ein Notar in Bulgarien. Danach wird der Kauf im Immobilienregister der bulgarischen Registeragentur eingetragen, dem Grundbuch. Damit sind Sie als Eigentümerin oder Eigentümer eingetragen.

### RESERVATIONSGEBÜHR

## EUR 2'000

Die Gebühr wird erst fällig, wenn die Reservation nach Zustellung des Reservationsvertrags zustande kommt.

Die Zahlungsangaben erhalten Sie ausschliesslich mit dem Reservationsvertrag. In diesem Exposé und in unseren Bestätigungsmails stehen nie Bankdaten.

### Kosten beim Kauf

Die Gemeinde Pomorie, zu der die Anlage gehört, erhebt beim Kauf eine Steuer von 3 %. Dazu kommen die Gebühr des Notars nach dem staatlichen Tarif, höchstens EUR 3'067.75 plus 20 % Mehrwertsteuer, und die Gebühr für den Eintrag ins Grundbuch von 0.1 %.

Beispiel für eine Villa zu EUR 250'000: Steuer der Gemeinde EUR 7'500, Notar rund EUR 930 mit Mehrwertsteuer, Grundbuch EUR 250. Zusammen rund EUR 8'700, das sind rund 3.5 % des Kaufpreises. Je nach Fall kommen beglaubigte Übersetzungen hinzu.

## Kaufen aus der Schweiz, *Deutschland* und *Österreich*

Bürgerinnen und Bürger der EU und des EWR, also auch aus Deutschland und Österreich, dürfen in Bulgarien Grundstücke erwerben, für einen Zweitwohnsitz seit 2012.

Für Staatsangehörige der Schweiz und anderer Länder ausserhalb von EU und EWR erlaubt die bulgarische Verfassung den Erwerb von Grund und Boden nur aufgrund eines Staatsvertrags. Welche Form für Sie gilt, zum Beispiel Eigentum am Haus mit einem Baurecht oder der Kauf über eine bulgarische Gesellschaft, klären wir vor dem Vertrag gemeinsam mit dem Notar.

Zum Notartermin reisen Sie an, oder Sie lassen sich mit einer beglaubigten Vollmacht vertreten. Wir begleiten Sie durch alle Schritte, auf Deutsch. Stand der Angaben: 24.09.2026. Rechtliche und steuerliche Fragen klären Sie im Einzelfall bitte mit dem Notar oder einer Steuerberatung.

# Wir freuen uns auf *Ihre Nachricht*

Wir beantworten Ihre Fragen gerne persönlich, am Telefon, per WhatsApp oder bei einer Besichtigung vor Ort. Die Beratung ist kostenlos und unverbindlich.



**Jens Herbst**

Resort Manager / Marketing



ANSPRECHPARTNER SCHWEIZ

**+41 79 899 44 33**



**Thomas Hippin**

Resort Manager



ANSPRECHPARTNER BULGARIEN

**+359 87 611 12 35**

## BERATUNGSTERMIN

### Ein Gespräch, *ganz in Ruhe*

Wählen Sie Tag und Uhrzeit, wir rufen Sie an oder melden uns per Videoanruf. Kostenlos und unverbindlich, wir bestätigen den Termin per E-Mail.

**Beratungstermin buchen**

[residenz-victoria.ch/de/kontakt#termin](https://residenz-victoria.ch/de/kontakt#termin)



**info@residenz-victoria.ch**

Antwort per E-Mail



**residenz-victoria.ch**

Alle Villen, Pläne und die Video-Führung online



### Besichtigung

Besichtigungen das ganze Jahr nach telefonischer Vereinbarung, auf Wunsch mit Transfer vom Flughafen.

## SERVICE

### Rundum betreut, *auf Deutsch*

Unsere Schweizer und deutsche Leitung geht gerne auf Ihre Wünsche ein. Freundliches, hilfsbereites Personal begleitet Sie vom Umzug bis in den Alltag.



#### Umzug nach Bulgarien

Wir organisieren Ihren Umzug. Den Transfer vom Flughafen übernehmen wir auf Wunsch gegen Gebühr.



#### Rechtliche Beratung

Unser Team berät Sie rechtlich, auf Deutsch.



#### 24-Stunden-Notfallservice

Rund um die Uhr erreichbar, wenn es darauf ankommt.



#### Behördengänge

Begleitung und Unterstützung auf allen Wegen zu den Ämtern.



#### Arztbesuche

Begleitete Arztbesuche und Beratung zur passenden Krankenversicherung.



#### Schnelles Internet

Internetzugang über Glasfaser.

# Victoria

## RESIDENCES



[residenz-victoria.ch](https://residenz-victoria.ch) · [info@residenz-victoria.ch](mailto:info@residenz-victoria.ch)

+41 79 899 44 33 · +359 87 611 12 35

---

**ANBIETER** J.T. Consulting LTD & EOOD, c/o Residenz Victoria, 10 Viktoria Leyks Nort str./blvd., Mestnost Kosharite Distr., Pomorie, 8200 Bulgaria. Vertreten durch Thomas Hippin und Petya Hippin (Resort Manager). E-Mail [info@residenz-victoria.ch](mailto:info@residenz-victoria.ch).

**PREISE UND VERFÜGBARKEIT** Preise und Verfügbarkeit laut Preislisten. Victoria Royal Park: Stand 18.08.2026 (Bauabschnitt 1) und 05.08.2026 (Bauabschnitt 2); Victoria Casa: Stand 24.08.2026; Bestandsvillen: Stand 24.09.2026. Dieses Exposé zeigt nur Villen, die zum Stand vom 5. Oktober 2026 verfügbar sind. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

**BILDER UND PLÄNE** Visualisierungen zeigen die Bauweise, nicht genau die angebotene Villa; Ausführung, Möblierung und Bepflanzung können abweichen. Flächen laut Preislisten und Grundrissen: Fläche (brutto) ist die bebaute Fläche mit Wänden, bei Victoria Royal Park über beide Geschosse; die Wohnfläche netto ist die Summe der Innenräume. Fotos der Anlage und der Bestandsvillen: Residenz Victoria und Verkäufer. Visualisierungen der Neubauten: Bauträger. Titelbild: Foto der Anlage, das Paar ist mit künstlicher Intelligenz erzeugt.

**HINWEIS** Dieses Exposé dient der Information und ist kein verbindliches Angebot. Massgeblich sind allein der Reservationsvertrag und der Kaufvertrag.