



MAISON PRIVÉE
WARSAW

LUXURY PROPERTY BOUTIQUE

VILLA VICTORIA

KRETA, GRECJA / CRETE, GREECE

Prywatna rezydencja nad morzem

A private residence by the sea

€ 5 500 000

OFERTA SPRZEDAŻY / FOR SALE



Przestrzeń. Światło. Morze.

Space. Light. Sea.

Wolnostojąca, trzypoziomowa willa na prywatnej działce, w zamkniętej i strzeżonej enklawie około 20 minut na zachód od Heraklionu.

A standalone, three-level villa on a private plot, in a gated and secure community approximately 20 minutes west of Heraklion.

790 m²

Wnętrza / Indoor area

350 m²

Otwarte werandy / Open verandas

525 m²

Działka / Land plot



Architektura wpisana w krajobraz

Architecture shaped by its setting



PL

Prosta bryła, rozległe przeszklenia i tarasy otwierające dom na linię wybrzeża. Położenie łączy kameralny charakter rezydencji z bliskością Heraklionu.

EN

Clean architectural lines, extensive glazing and terraces connect the home to the coastline. The setting combines a private residential atmosphere with proximity to Heraklion.

Plaża: możliwość korzystania wskazana przez sprzedającego; prawa i dostęp wymagają potwierdzenia. / Beach: seller-indicated possible use; rights and access require confirmation.

Dzienna przestrzeń bez pośpiechu

Living at an unhurried pace



PL

W pełni wyposażona jadalnia, meble i dekoracje wysokiej klasy oraz otwarta strefa dzienna tworzą spójną przestrzeń do odpoczynku i spotkań.



EN

A fully equipped dining area, high-end furniture and decor, and an open living zone create a cohesive setting for relaxation and entertaining.

Życie pomiędzy wnętrzem a tarasem

Life between the interior and the terrace



PL

Strefa dzienna otwiera się na taras i basen. Osłonięta jadalnia na zewnątrz pozwala korzystać z nadmorskiego otoczenia przez cały dzień.



EN

The living level opens onto the terrace and pool. A sheltered outdoor dining area offers a place to enjoy the coastal setting throughout the day.

Pięć prywatnych apartamentów sypialnianych

Five private bedroom suites



PL

Pięć sypialni z własnymi łazienkami. Nowoczesne, wykonane na zamówienie wykończenia drewniane oraz stonowana paleta nadają wnętrzom spokojny charakter.



EN

Five bedrooms with en suite bathrooms. Modern, custom-crafted wood finishes and a restrained palette give the interiors a calm and refined character.

Komfort w każdym detalu

Comfort in every detail



PL

Łazienki o nowoczesnym wzornictwie, z wysokiej klasy wyposażeniem. Przeszklenia i naturalne materiały podkreślają relację wewnątrz z otoczeniem.



EN

Contemporary bathrooms with top-grade fittings. Glazing and natural materials emphasise the connection between the interiors and their surroundings.

Prywatny rytm wypoczynku

A private rhythm of relaxation



PL

Basen infinity dostępny bezpośrednio ze strefy parteru. Rozległe werandy, miejsca wypoczynku i otwarty widok na morze tworzą naturalne przedłużenie domu.



EN

An infinity pool accessed directly from the ground-floor living level. Expansive verandas, lounge areas and open sea views form a natural extension of the home.

Wellness we własnej rezydencji

Wellness within your own residence



PL

Dolny poziom obejmuje strefę spa, siłownię i salę kinową, a także mieszkanie dla personelu i pomieszczenie techniczne. Zaplecze wspiera komfort prywatnego pobytu.



EN

The lower level includes a spa, gym and cinema room, together with a staff apartment and technical room. This supporting space enhances the comfort of private stays.

Rezydencja w trzech poziomach

A residence across three levels

01

Parter

Ground floor

Strefa dzienna, jadalnia i wyjście do basenu.

Living and dining areas, with access to the pool.

02

Piętro

Upper floor

Prywatna strefa sypialniana. Łącznie willa oferuje 5 sypialni en suite.

Private sleeping accommodation. The villa offers 5 en suite bedrooms in total.

03

Dolny poziom

Lower level

Spa, kino, siłownia, mieszkanie personelu i pomieszczenie techniczne.

Spa, cinema, gym, staff apartment and technical room.

PL

Rozkład opisowy na podstawie informacji sprzedającego. Dokładny podział sypialni pomiędzy kondygnacjami wymaga potwierdzenia na rzutach.

EN

Descriptive layout based on seller information. The exact distribution of bedrooms across floors is subject to confirmation against floor plans.

Potencjał najmu w liczbach

Rental potential in numbers

SCENARIUSZ ILUSTRACYJNY / ILLUSTRATIVE SCENARIO

	BAZOWY / BASE	WYŻSZA STAWKA / HIGHER RATE
Cena zakupu / Purchase price	€ 5 500 000	€ 5 500 000
Stawka dobową / Nightly rate	€ 2 500	€ 3 000
Sezon × obłożenie / Season × occupancy	150 × 70%	150 × 70%
Wynajęte noce / Occupied nights	105	105
Przychód brutto / Gross revenue	€ 262 500	€ 315 000
Koszty modelowe* / Modelled costs*	€ 92 500	€ 111 000
Wynik modelowy* / Modelled result*	€ 170 000	€ 204 000
Rentowność brutto / Gross yield	4,77% / 4.77%	5,73% / 5.73%
Rentowność wyniku* / Result yield*	3,09% / 3.09%	3,71% / 3.71%

* € 170 000 pochodzi z materiału sprzedającego; implikuje koszty 35,24% przychodu. Wariant € 3 000 zachowuje tę proporcję. Brak pełnego budżetu operacyjnego; wynik nie jest potwierdzonym NOI ani EBITDA. Bez podatków, finansowania i kosztów zakupu; zakres kosztów zarządzania, utrzymania i rezerw wymaga weryfikacji.

* € 170,000 is supplied by the seller, implying costs of 35.24% of revenue. The € 3,000 case retains this ratio. No complete operating budget is available; the result is not verified NOI or EBITDA. Excludes taxes, financing and acquisition costs; management, upkeep and reserve coverage require verification.

4% przy cenie € 5,5 mln wymaga € 220 000 rocznego wyniku. Prognozy nie stanowią gwarancji. / A 4% yield at € 5.5m requires € 220,000 in annual result. Projections are not guaranteed.

Kontekst rynku i warunki inwestycji

Market context and investment conditions

STAWKI Z MATERIAŁU SPRZEDAJĄCEGO / SELLER-SUPPLIED RATE INDICATIONS

Elounda Gulf Villas & Suites

€ 5 000-7 500

Szczyt sezonu; poza szczytem € 3 500-5 000. / Peak; shoulder months € 3,500-5,000.

Cayo Exclusive Resort & Residences

€ 4 000-6 000

Lipiec-sierpień; obiekt resortowy. / July-August; resort setting.

Minos Beach House & Residences

€ 3 000-5 500

Nazwa i porównywalność do potwierdzenia. / Name and comparability to be confirmed.

Wille prywatne / Private villas

€ 2 500-4 500

Agia Pelagia / Sissí; stawki orientacyjne. / Agia Pelagia / Sissí; indicative rates.

Stawki dobowe i przykłady dostarczone przez sprzedającego, bez niezależnej weryfikacji ani danych rezerwacyjnych. Obiekty resortowe nie są bezpośrednim odpowiednikiem prywatnej willi. / Nightly rates and examples supplied by the seller, without independent verification or booking data. Resort properties are not direct equivalents of a private villa.

GOLDEN VISA

Możliwość kwalifikacji wymaga indywidualnej oceny. Greckie przepisy ograniczają najem krótkoterminowy nieruchomości nabytych w ramach Golden Visa; scenariusza najmu nie należy łączyć automatycznie z tą ścieżką pobytową.

Eligibility requires an individual assessment. Greek rules restrict short-term rental of properties acquired under Golden Visa; the rental scenario should not automatically be combined with this residence route.

Źródło prawne / Legal source: Greek Housing Policy Portal, art. 64, Law 5100/2024; 30.09.2026.



MAISON PRIVÉE
WARSAW

LUXURY PROPERTY BOUTIQUE

Villa Victoria

€ 5 500 000

Zapraszam po więcej szczegółów i do rozmowy o zakupie.

Please get in touch for further details and to discuss your purchase.

KAROLINA WALAWKO

Założycielka / Founder

+48 885 772 725

k.walawko@maisonprivee.pl

Informacje i fotografie: materiały sprzedającego. Parametry, wyposażenie, stan prawny i dostęp do wybrzeża wymagają potwierdzenia w dokumentacji. / Information and photographs: seller-supplied materials. Specifications, equipment, legal status and coastline access are subject to documentary confirmation.

