

Kehidupan seharian
di Pinggir Sungai,
Sedia untuk Diduduki

Nikmati gaya hidup mewah setiap hari di Apartmen Botanika, menghadap sungai yang mempesonakan.

Dengan susun atur yang luas dan reka bentuk yang menitikberatkan keselesaan harian, Apartmen Botanika menyediakan ruang kediaman ideal untuk didiami atau sebagai aset pelaburan jangka panjang.

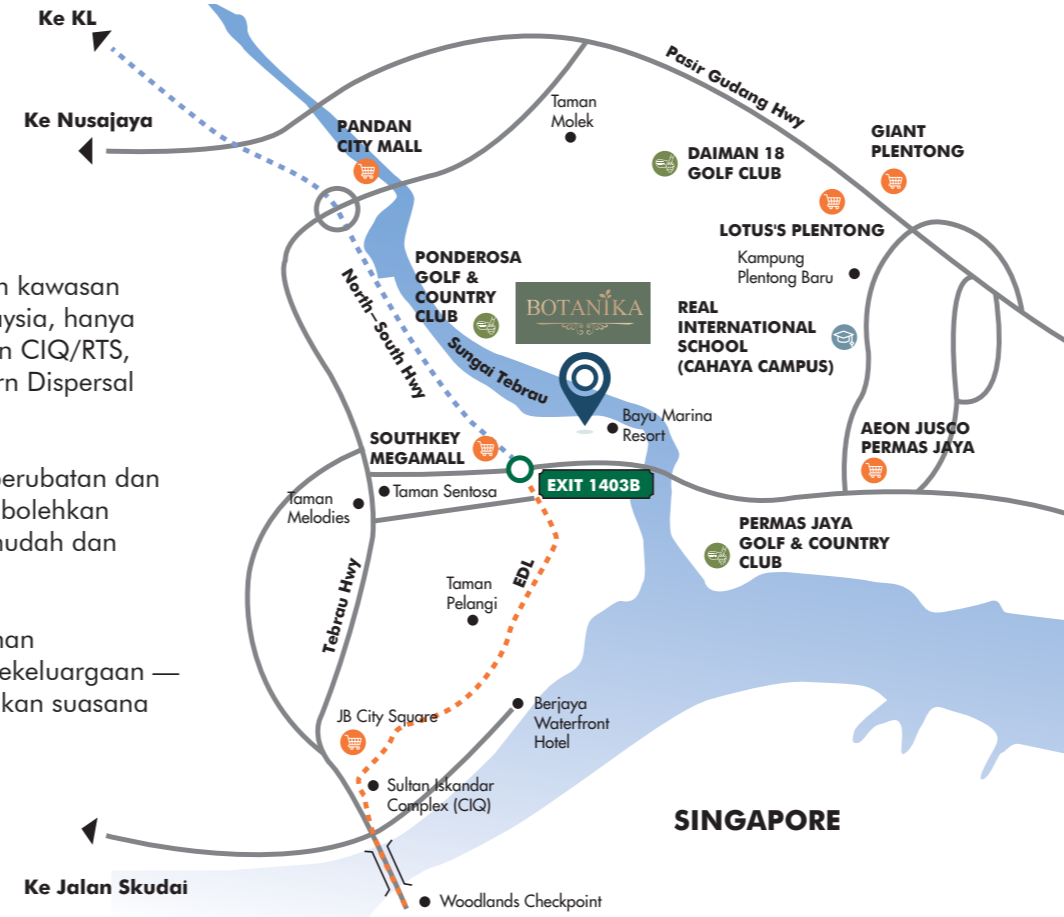


Akses Mudah ke Segala Kemudahan

Apartmen Botanika terletak dalam kawasan pesat membangun Iskandar Malaysia, hanya 5 km dari Pusat Bandaraya JB dan CIQ/RTS, dengan akses terus melalui Eastern Dispersal Link (EDL).

Pusat beli-belah, sekolah, pusat perubatan dan hab pekerjaan di sekitarnya membolehkan kehidupan seharian anda lebih mudah dan bebas tekanan.

Di sini, anda menikmati kemudahan berkonsepkan resort dan ruang kekeluargaan — yang semuanya berlatarbelakangkan suasana sungai.



MARCUS GROUP
Mark Us, Choose Us

MLK TEGUH SDN. BHD.
202101003523 (1403821-U)
Anak Syarikat Kumpulan Marcus

Alamat Surat-Menyurat: Unit 5-06, Level 5, Plaza DNP, No. 59, Jalan Dato' Abdullah Tahir, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia.

No. Telefon: +607-335 9877 Emel: info.property@marcusgroup.com.my Laman Web: www.marcusgroup.com.my

Nama Projek: Apartmen Botanika. Jenis Hartanah: Bangunan Bertingkat. No. Lesen Pemaju: 31223/11-2030/0279(A) (Tempoh Sah: 19/11/2025 – 18/11/2030). Permit Iklan & Jualan: 31223-1/03-2029/0199(N)-S). Tempoh Sah: 11/03/2026-10/03/2029. Pihak Berkuasa Meluluskan Pelan Bangunan: Majlis Bandaraya Johor Bahru. No. Kelulusan Pelan Bangunan: MB/B/2010/14/R/C/N/107176). Sekatan Tanah: Tiada. Pegangan Tanah: Pejakan 99 Tahun (berakhir pada 21.01.2124). Tarikh Jangka Siap: Januari 2027. Jumlah Parkir Kereta: 2 petak bagi setiap unit. Jumlah Unit: Jenis A2 (44 unit), Jenis A3 (26 unit), Jenis A3b (18 unit), Jenis B (88 unit), Jenis B1 (44 unit), Jenis C1 (18 unit). Harga Jualan: RM776,000.00 (min.) – RM948,000.00 (maks.).

Sekatan Kepentingan: (i) Tuapunya tanah tidak dibenarkan menawar atau menjual unit-unit (parcels) bangunan yang akan dibina di atas tanah ini melainkan bangunan telah mula dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri; (ii) petak-petak bangunan yang didirikan di atas tanah ini, apabila bertukar milik kepada seorang Bumiputera atau Syarikat Bumiputera, tidak boleh selepas itu dijual, dipajak atau dipindahmilik dalam apa jua cara kepada bukan Bumiputera tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri; dan (iii) petak-petak bangunan yang didirikan di atas tanah ini tidak boleh dijual atau dipindahmilik dalam apa jua cara kepada bukan warganegara atau syarikat asing tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri.

IKLAN INI TELAH DILULUSKAN OLEH JABATAN PERUMAHAN NEGARA DAN MAKLUMAT PEMAJUAN BOLEH DISEMAK DI PORTAL (TEDUH.KPKT.GOV.MY).

BOTANIKA

BLOK A
23 TINGKAT
264 UNIT APARTMEN

Ciri-ciri Apartmen Botanika yang Padan dengan *Gaya Hidup Anda*



PODIUM A

PELAN KEMUDAHAN

PODIUM A

- | | | | |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1. Dapur Gourmet | 5. Taman Permainan | 8. Bilik Persalinan + Bilik Sauna (P) | 11. Kolum Kanak-kanak |
| 2. Ruang Makan Berbumbung | 6. Tandas (L/P) | 9. Surau (L/P) | 12. Jakuzi |
| 3. Dek Pemerhatian | 7. Bilik Persalinan + Bilik Sauna (L) | 10. Gimnasium | 13. Kolum Renang Panjang |
| 4. Bilik Permainan | | | |

PODIUM B

Kawasan Landskap | Kolum Kanak-kanak | Kolum Renang Panjang | Dewan Serbaguna | Tandas (L/P) | Bilik Persalinan (L/P) | Bilik Wap (L/P) | Bilik Sauna (L/P) | Ruang Runcit | Gimnasium | Gelanggang Tennis | Dek Terbuka



Gaya Hidup di Pinggir Sungai
Gaya Hidup Persisiran Sungai Menampilkan unit menghadap sungai dengan pengudaraan semula jadi serta lokasi yang terletak jauh dari laluan trafik utama.



Aksesibiliti Menyeluruh
Hubungan pantas ke JB City, CIQ/RTS, Permas dan Pasir Gudang.



Reka Bentuk Lebih Luas
Ruang selesa sesuai untuk kediaman jangka panjang.



Kehidupan Berkonsepkan Resort
Sekitar 3.5 ekar kemudahan dan ruang terbuka.



Persekitaran Berpagar dan Berkawal
Ketenteraman jiwa dirasakan dengan keselamatan daripada kawalan akses.



Konsep Kediaman Dwi-Kunci
Dua ruang kediaman dalam satu unit. Sesuai untuk didiami sendiri, manakala ruang yang satu lagi disewa untuk pendapatan tambahan.

SPEKIFIKASI

STRUKTUR	:	Konkrit bertetulang
DINDING	:	Dinding konkrit
BUMBUNG	:	Bumbung konkrit bertetulang
SILING	:	Skim kot dan cat / Siling plaster setempat
TINGKAP	:	Tingkap kaca berbingkai aluminium
PINTU	:	Pintu Masuk Utama : Pintu berkadar tahan api Bilik : Pintu papan lapisan 'Plywood' Bilik Air : Pintu papan lapisan 'Plywood' Balkoni : Pintu gelongsar kaca dengan bingkai aluminium

PERKAKAS BESI : Set kunci berkualiti

KEMASAN DINDING

Luaran	:	Cat kalis cuaca atau setara
Dalaman	:	Cat emulsi atau setara
Bilik Air	:	Jubin setinggi siling
Dapur	:	Jubin setinggi 1500mm (Di sebahagian dinding)

KEMASAN LANTAI

Ruang Tamu / Ruang Makan / Dapur / Bilik Pelajar	:	Jubin
Bilik	:	Jubin / Lantai kayu kejuruteraan
Bilik Air	:	Jubin
Balkoni	:	Jubin
Pelantar penghawa dingin	:	Lepaan simen

PEMASANGAN SANITARI

Bilik Air	:	Peralatan sanitari dan kelengkapan paip berkualiti
Dapur	:	Sinki keluli tahan karat lengkap dengan paip berkualiti

PEMASANGAN ELEKTRIK

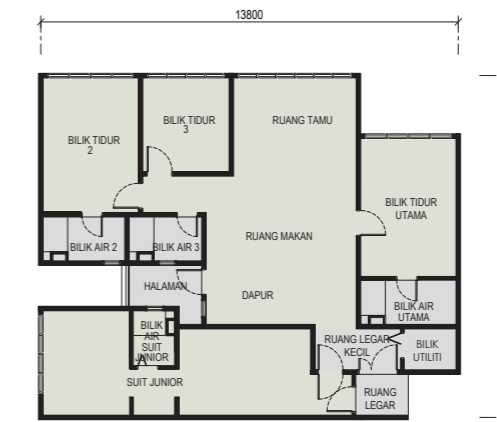
KETERANGAN	UNIT						
	A2	A3	A3B	B	B1	C	C1
Titik Lampu	26	24	25	18	18	15	16
Titik Soket	17	16	16	13	13	12	12
Titik Internet Fiber	1	1	1	1	1	1	1
Titik SMATV	3	3	3	2	2	2	2
Titik Pemanas Air	4	4	4	3	3	3	3
Titik Penghawa Dingin	5	5	5	4	4	4	4
Titik Kipas	7	6	6	5	5	5	5
Titik Soket 13A (Kalis Cuaca)	1	1	1	1	1	1	1
Titik Soket 15A	1	1	1	1	1	1	1
Kipas Pengudaraan	1	1	1	1	0	0	0

NOTA:
Sekiranya bahan batu semula jadi dan kayu dibekalkan, tidak terdapat keseragaman mutlak dari segi warna, tona dan corak disebabkan oleh sifat semula jadi bahan tersebut.

PELAN LANTAI

JENIS A2

KELUASAN BINAAN : 143 MPS/1,539 KPS



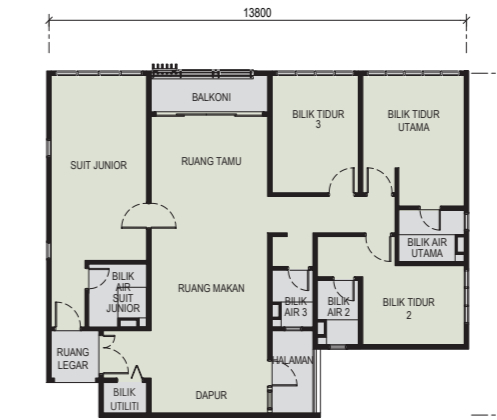
JENIS A3

KELUASAN BINAAN : 143 MPS/1,539 KPS



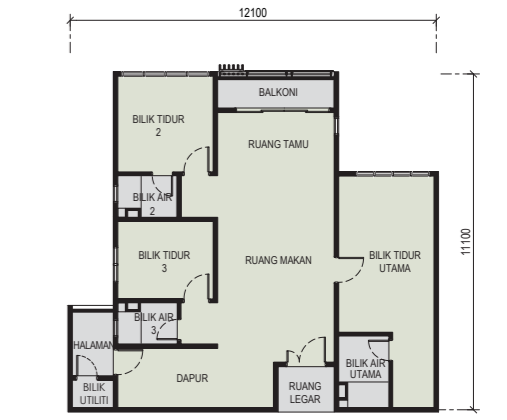
JENIS A3B

KELUASAN BINAAN : 143 MPS/1,539 KPS



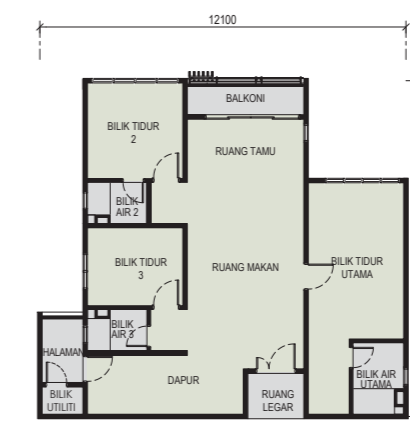
JENIS B

KELUASAN BINAAN : 112 MPS/ 1,206 KPS



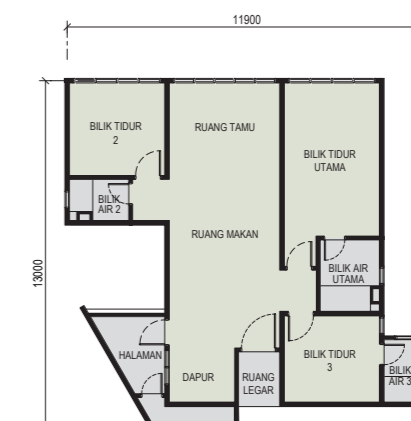
JENIS B1

KELUASAN BINAAN : 112 MPS/ 1,206 KPS



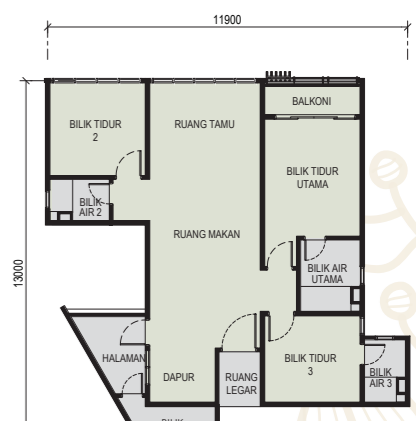
JENIS C

KELUASAN BINAAN : 104 MPS/ 1,119 KPS



JENIS C1

KELUASAN BINAAN : 104 MPS/ 1,119 KPS



PELAN LANTAI

JENIS A4

KELUASAN BINAAN : 340 MPS/ 3,660 KPS

TINGKAT BAWAH

TINGKAT SATU

TINGKAT DUA

JENIS B

KELUASAN BINAAN : 288 MPS/ 3,100 KPS

TINGKAT BAWAH

TINGKAT SATU

TINGKAT DUA

JENIS B1

KELUASAN BINAAN : 281 MPS/ 3,025 KPS

TINGKAT BAWAH

TINGKAT SATU

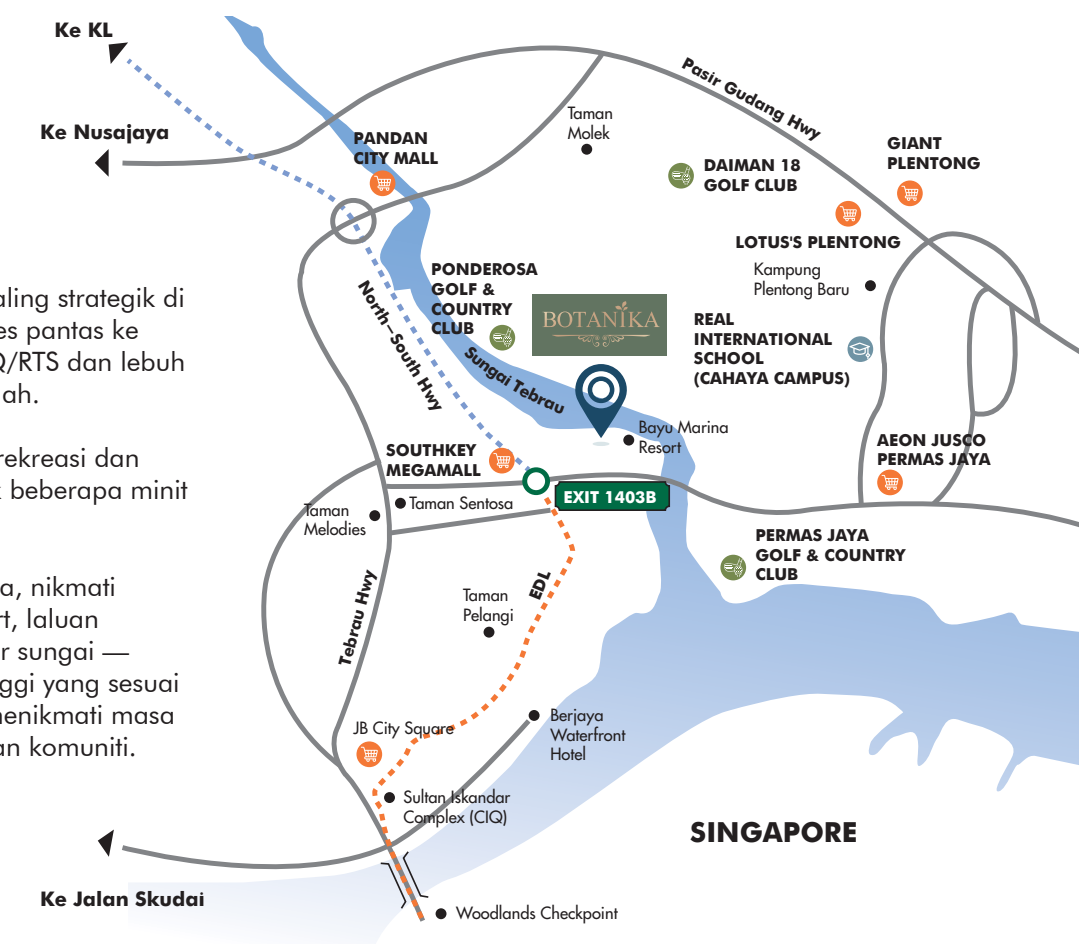
TINGKAT DUA

Kemudahan di Depan Pintu Anda

Duduk di salah satu kawasan paling strategik di Iskandar Malaysia. Dengan akses pantas ke EDL, perjalanan ke JB CBD, CIQ/RTS dan lebuh raya utama menjadi begitu mudah.

Sekolah, pusat runcit, kawasan rekreasi dan institusi kesihatan hanya terletak beberapa minit dari kediaman anda.

Di Pangsapuri 3 Tingkat Botanika, nikmati kemudahan berkonsepkan resort, laluan landskap dan suasana di pinggir sungai — sebuah persekitaran bertaraf tinggi yang sesuai untuk keluarga anda berehat, menikmati masa bersama dan berinteraksi dengan komuniti.



MARCUS GROUP
Mark Us, Choose Us

MLK TEGUH SDN. BHD.
202101003523 (1403821-4J)
Anak Syarikat Kumpulan Marcus

Alamat Surat-Menyurat: Unit 5-06, Level 5, Plaza DNP, No. 59, Jalan Dato' Abdullah Tahir, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia.
No. Telefon: +607-335 9877 E-mel: info.property@marcusgroup.com.my Laman Web: www.marcusgroup.com.my

Nama Projek: Apartmen Botanika, Jenis Hartanah: Pangsapuri 3 Tingkat, No. Lesen Pemaju: 31223/11-2030/0279(A) (Tempoh Sah: 19/11/2025 - 18/11/2030), Permit Iklan & Jualan: 31223-1/03-2029/0199(N)-(S), Tempoh Sah: 11/03/2026-10/03/2029, Pihak Berkuasa Meluluskan Pelan Bangunan: Majlis Bandaraya Johor Bahru, No. Kelulusan Pelan Bangunan: MB.BU/2010/14/8CN/107176), Seksyen Tanah: Tiada, Penganan Tanah: Pajakan 99 Tahun (berakhir pada 21.01.2124), Tarikh Jangka Saja: 2025, Jumlah Persekitaran: 3 petak bagi setiap unit, Jumlah Jenis A = 4 unit, Jenis A1 = 13 unit, Jenis A2 = 1 unit, Jenis A3 = 1 unit, Jenis A4 = 1 unit, Jenis B = 5 unit, Jenis B1 = 14 unit, Harga Jualan: RM1,365,000.00 (min.) - RM1,716,000.00 (maks.).

Sekatan Kepentingan: (i) Tuan-punya tanah tidak dibenarkan menawan atau menjual unit-unit (parcels) bangunan yang akan dibina di atas tanah ini melainkan bangunan telah mula dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri; (ii) petak-petak bangunan yang didirikan di atas tanah ini, apabila bertukar milik kepada seorang Bumiputera atau Syarikat Bumiputera, tidak boleh selepas itu dijual, dipajak atau dipindahmilik kepada bukan Bumiputera tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri; dan (iii) petak-petak bangunan yang didirikan di atas tanah ini tidak boleh dijual atau dipindahmilik kepada bukan warganegara atau syarikat asing tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri.

IKLAN INI TELAH DILULUSKAN OLEH JABATAN PERUMAHAN NEGARA DAN MAKLUMAT PEMAJUAN BOLEH DISIAK DI PORTAL (TEDUH.KPKT.GOV.MY).



40 UNIT
PANGSAPURI 3 TINGKAT
BERKEPADATAN RENDAH



Ruangan Peribadi Anda di Pinggir Sungai

Kembali kepada kemewahan bandar dengan 40 unit eksklusif Pangsapuri 3 tingkat di Botanika.

Direka untuk keluarga yang mengutamakan keluasan dan gaya hidup, kediaman anda dikelilingi pemandangan air serta persekitaran berpagar yang selamat.



Daya Tarikan

Pangsapuri 3 Tingkat Botanika



Kediaman Edisi Terhad
Privasi menduduki salah satu daripada hanya 40 vila eksklusif di tanah perumahan premium.



Reka Bentuk 3 Tingkat yang Luas
Sesuai untuk keluarga yang membesar atau keluarga berbilang generasi.



Kemudahan Berkonsepkan Resort
Akses kepada pelbagai kemudahan rekreasi dan kesihatan.



Berkepadatan Rendah
Hanya 40 unit sahaja.



Gaya Hidup di Pinggir Sungai
Gaya Hidup Persiran Sungai Menampilkan unit menghadap sungai dengan pengudaraan semula jadi serta lokasi yang terletak jauh dari laluan trafik utama.



Persekitaran Mesra Keluarga
Selamat, berpagar, serta menawarkan banyak ruang komuniti.



Hampir dengan JB City & CIQ/RTS
Pilihan terbaik untuk keluarga yang bekerja merentas sempadan.



Terletak dalam Pelan Induk
Kawasan berpotensi tinggi dengan nilai jangka panjang.

SPESIFIKASI

STRUKTUR : Konkrit bertetulang
DINDING : Dinding bata
BUMBUNG : Bumbung logam / bumbung konkrit bertetulang
SILING : Skim kot dan cat / Siling plaster
TINGKAP : Tingkap kaca berbingkai aluminium
PINTU : Pintu Masuk Utama : Pintu rata pepejal
Bilik : Pintu papan lapisan 'Plywood'
Bilik Air : Pintu papan lapisan 'Plywood'
Balkoni : Pintu gelongsar kaca dengan bingkai aluminium

KEMASAN DINDING
Luaran : Cat kalis cuaca atau setara
Dalaman : Cat emulsi atau setara
Bilik Air : Jubin setinggi siling
Dapur : Jubin setinggi 1500mm (Di sebahagian dinding)

KEMASAN LANTAI

Ruang Tamu / Ruang Makan / Dapur : Jubin
Bilik : Jubin
Bilik Air : Jubin
Balkoni : Jubin
Pelantar Penghawa Dingin : Lepaan simen
PEMASANGAN SANITARI
Bilik Air : Peralatan sanitari dan kelengkapan paip berkualiti
Dapur : Sinki keluli tahan karat lengkap dengan paip berkualiti

PERKAKAS BESI : Set kunci berkualiti

PEMASANGAN ELEKTRIK

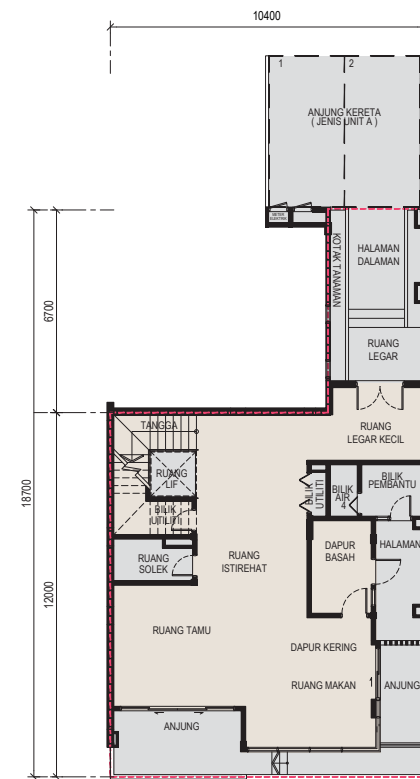
KETERANGAN	UNIT							
	A	A1	A2	A3	A4	B/B*	B1	
Titik Lampu	46	47	46	46	47	45	44	
Titik Soket	26	26	26	26	26	28	28	
Titik Internet Fiber	1	1	1	1	1	1	1	
Titik SMATV	4	4	4	4	4	2	2	
Titik Pemanas Air	4	4	4	4	4	4	4	
Titik Penghawa Dingin	9	9	9	9	9	7	7	
Titik Kipas	8	8	8	8	8	8	8	

NOTA:
Sekiranya bahan batu semula jadi dan kayu dibekalkan, tidak terdapat keseragaman mutlak dari segi warna, tona dan corak disebabkan oleh sifat semula jadi bahan tersebut.

PELAN LANTAI

JENIS A

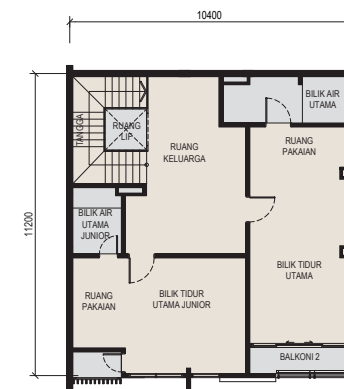
KELUASAN BINAAN : 349 MPS/ 3,757 KPS



TINGKAT BAWAH



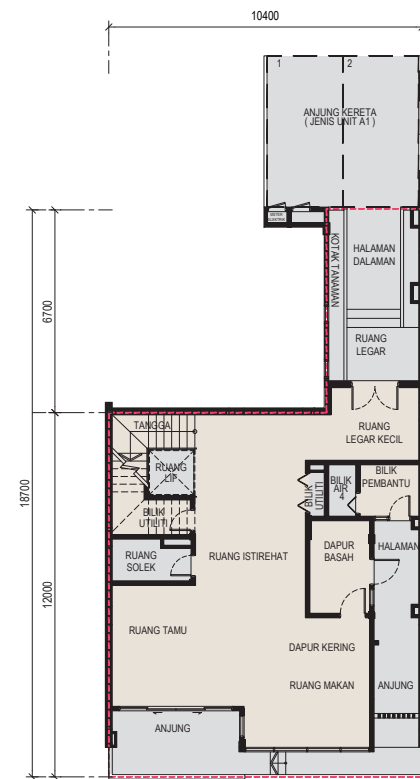
TINGKAT SATU



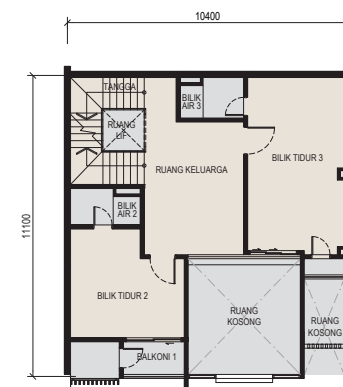
TINGKAT DUA

JENIS A1

KELUASAN BINAAN : 349 MPS/ 3,757 KPS



TINGKAT BAWAH



TINGKAT SATU



TINGKAT DUA

PELAN LANTAI

JENIS A2

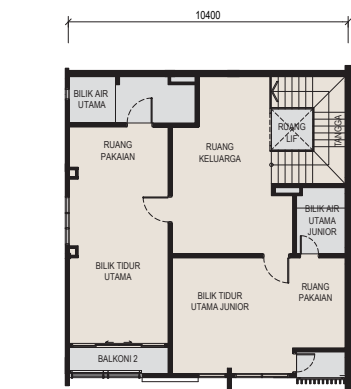
KELUASAN BINAAN : 380 MPS/ 4,090 KPS



TINGKAT BAWAH



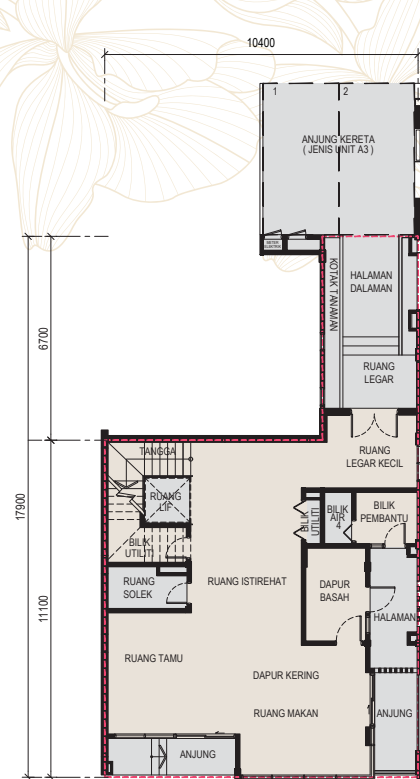
TINGKAT SATU



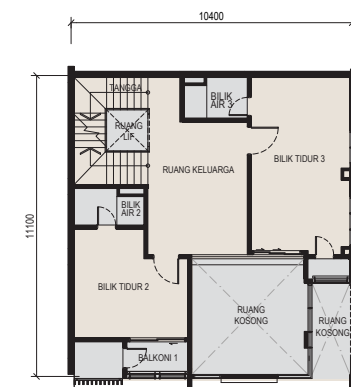
TINGKAT DUA

JENIS A3

KELUASAN BINAAN : 340 MPS/ 3,660 KPS



TINGKAT BAWAH



TINGKAT SATU



TINGKAT DUA

Contemporary Riverfront Living

in the City

Live a life of daily luxury at Botanika Apartments, overlooking a riverfront view.

With spacious layouts, each unit is thoughtfully designed to offer the perfect balance of convenience, comfort and city living for professionals, families and investors.

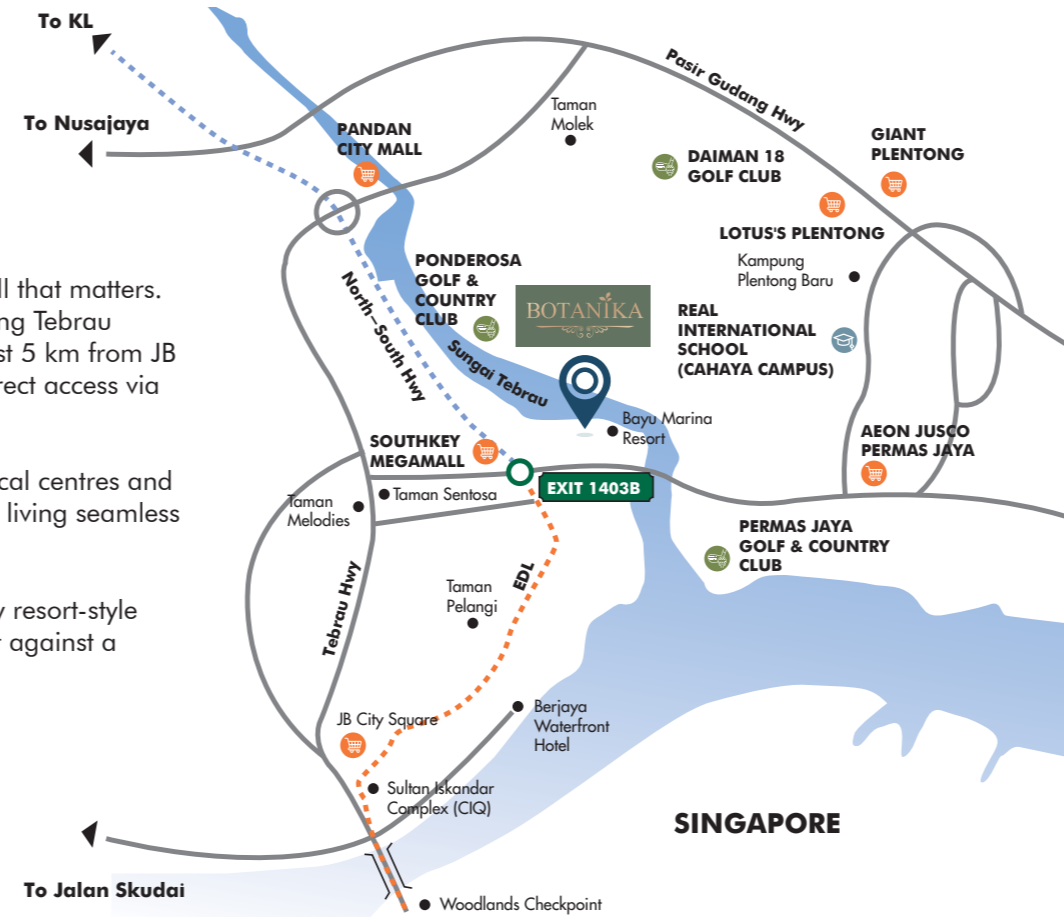


Effortless Access

You're just moments away from all that matters. Botanika sits within the fast-growing Tebrau Bay-Iskandar Malaysia district, just 5 km from JB City Centre and CIQ/RTS, with direct access via the Eastern Dispersal Link (EDL).

Surrounding malls, schools, medical centres and employment hubs make everyday living seamless and stress-free.

Inside the development, you enjoy resort-style facilities and family spaces, all set against a riverside backdrop.



MARCUS GROUP
Mark Us, Choose Us

MLK TEGUH SDN. BHD.
202101003523 (1403821-U)
A subsidiary of Marcus Group of Companies

Correspondence Address: Unit 5-06, Level 5, Plaza DNP, No. 59, Jalan Dato' Abdullah Tahir, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia.
Tel. No.: +607-335 9877 **Email:** info.property@marcusgroup.com.my **Website:** www.marcusgroup.com.my

Nama Projek: Apartmen Botanika. Jenis Hartanah: Bangunan Bertingkat. No. Lesen Pemaju: 31223/11-2030/0279(A) (Tempoh Saja: 19/11/2025 - 18/11/2030). Permit Iklan & Jualan: 31223-1/03-2029/0199(NI)-(S). Tempoh Saja: 11/03/2024-10/03/2029. Pihak Bertuasa Meluluskan Pelan Bangunan: Majlis Bandaraya Johor Bahru. No. Kelulusan Pelan Bangunan: MBJB/BJ/2010/14/BGN/107(76). Sekatan Tanah: Tiada. Pegangan Tanah: Pajak 99 Tahun (berakhir pada 21.01.2124). Tarikh Jangka Siap: Januari 2029. Jumlah Pihak Kerela: 2 petak bagi setiap unit. Jumlah Unit: Jenis A2 (44 unit), Jenis A3 (26 unit), Jenis A3b (18 unit), Jenis A3c (18 unit), Jenis B (88 unit), Jenis B1 (44 unit), Jenis C (26 unit) dan Jenis C1 (18 unit). Harga Jualan: RM776,000.00 (min.) - RM948,000.00 (maks.).

Sekatan Kepentingan: (i) Tuan-punya tanah tidak dibenarkan menawarkan atau menjual unit-unit (parcels) bangunan yang akan dibina di atas tanah ini melainkan bangunan telah mula dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Bertuasa Negeri; (ii) petak-petak bangunan yang didirikan di atas tanah ini, apabila bertukar milik kepada seorang Bumiputera atau Syarikat Bumiputera, tidak boleh selepas itu dijual, dipajak atau dipindahmilik dalam apa jua cara kepada bukan Bumiputera tanpa persetujuan Pihak Bertuasa Negeri; dan (iii) petak-petak bangunan yang didirikan di atas tanah ini tidak boleh dijual atau dipindahmilik dalam apa jua cara kepada bukan warganegara atau syarikat asing tanpa persetujuan Pihak Bertuasa Negeri.

IKLAN INI TELAH DILULUSKAN OLEH JABATAN PERUMAHAN NEGARA DAN MAKLUMAT PEMAJUAN BOLEH DISEMAI DI PORTAL (TEDUH.KPKT.GOV.MY).



BLOCK A
23-STORY
264 APARTMENT UNITS

Why Botanika Apartments Fit Your Lifestyle Perfectly



PODIUM A

FACILITY PLAN

PODIUM A

- | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| 1. Gourmet Kitchen | 5. Playground | 8. Changing Room + Sauna Room (F) | 11. Wading Pool |
| 2. Covered Dining | 6. Restroom (F/M) | 9. Surau (F/M) | 12. Jacuzzi |
| 3. Viewing Deck | 7. Changing Room + Sauna Room (M) | 10. Gymnasium | 13. Lap Pool |
| 4. Games Room | | | |

PODIUM B

Landscape Area | Wading Pool | Lap Pool | Multipurpose Hall | Restroom (F/M) | Changing Room (F/M) | Steam Room (F/M) | Sauna Room (F/M) | Retail | Gymnasium | Tennis Court | Open Deck



The Riverfront Lifestyle
Featuring river frontage with natural airflow, and a location away from main traffic routes.



Strong Accessibility
Fast connection to JB City, CIQ/RTS, Permas & Pasir Gudang.



Larger Layouts
Comfortable spaces suitable for long-term living.



Resort-Style Living
Approximately 3.5 acres of facilities and open spaces.



Secure Gated Environment
Peace of mind with safety from controlled access.



Dual-Key Living Concept
Two living spaces in one. Ideal for self live-in, as you rent out the other space for extra income.

SPECIFICATIONS

STRUCTURE	:	Reinforced concrete frame
WALL	:	Concrete wall
ROOF	:	Generally reinforced concrete roof
CEILING	:	Skim coat and paint / Localised Plaster ceiling
WINDOWS	:	Aluminium frame glass window
DOORS	:	Main Entrance : Fire Rated Door Room : Plywood Flush door Bathroom : Plywood Flush door Balcony : Aluminium frame glass sliding door

IRONMONGERY	:	Selected quality locksets
--------------------	---	---------------------------

WALL FINISHES	:	Generally weather shield paint or equivalent
External	:	Generally emulsion paint or equivalent
Internal	:	Ceiling height tiles
Bathroom	:	1500mm height tiles at selected kitchen area
Room	:	
Kitchen	:	

FLOOR FINISHES	:	Tiles
Living / Dining / Kitchen / Study Area	:	Tiles
Bathroom	:	Tiles / Solid Engineering Hardwood
Room	:	Tiles
Balcony	:	Tiles
Air-cond ledge	:	Cement render

SANITARY WARES & FITTINGS	:	Quality sanitary wares & tap fittings
Bathroom	:	Stainless steel sink with tap
Kitchen	:	

ELECTRICAL INSTALLATION

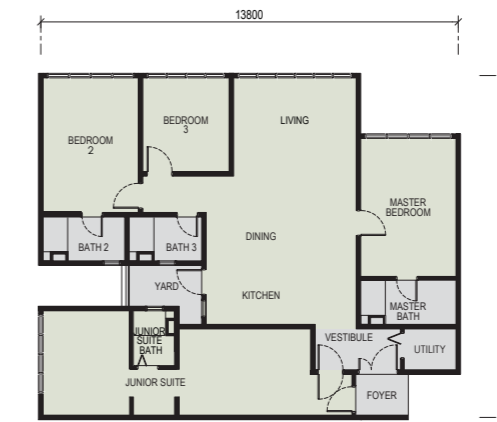
DESCRIPTION	TYPE						
	A2	A3	A3B	B	B1	C	C1
Lighting Point	26	24	25	18	18	15	16
Power Point	17	16	16	13	13	12	12
Fiber Wall Socket	1	1	1	1	1	1	1
SMATV Point	3	3	3	2	2	2	2
Water Heater Point	4	4	4	3	3	3	3
Air-cond Point	5	5	5	4	4	4	4
Fan Point	7	6	6	5	5	5	5
13A PowerPoint (Weather Proof)	1	1	1	1	1	1	1
15A PowerPoint	1	1	1	1	1	1	1
Ventilation Fan	1	1	1	1	0	0	0

NOTE :
In the case where natural stone materials and timber are supplied, there is no absolute uniformity in colour, tonality and pattern owing to the inherent nature of the material.

FLOOR PLAN

TYPE A2

BUILT UP AREA : 143 SQM/1,539 SQFT



TYPE A3

BUILT UP AREA : 143 SQM/1,539 SQFT



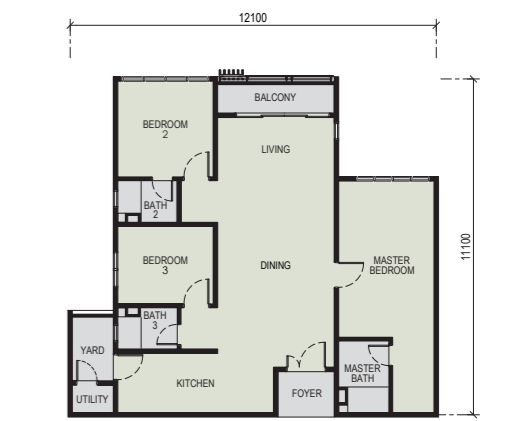
TYPE A3B

BUILT UP AREA : 143 SQM/1,539 SQFT



TYPE B

BUILT UP AREA : 112 SQM / 1,206 SQFT



TYPE B1

BUILT UP AREA : 112 SQM / 1,206 SQFT



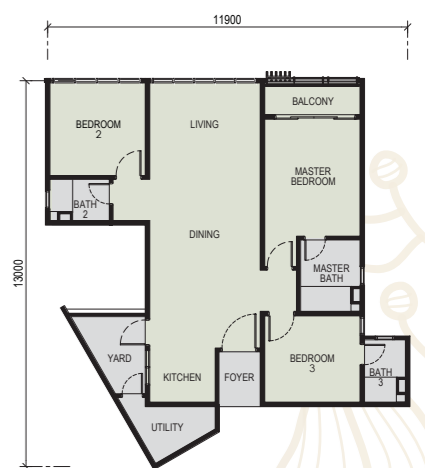
TYPE C

BUILT UP AREA : 104 SQM / 1,119 SQFT



TYPE C1

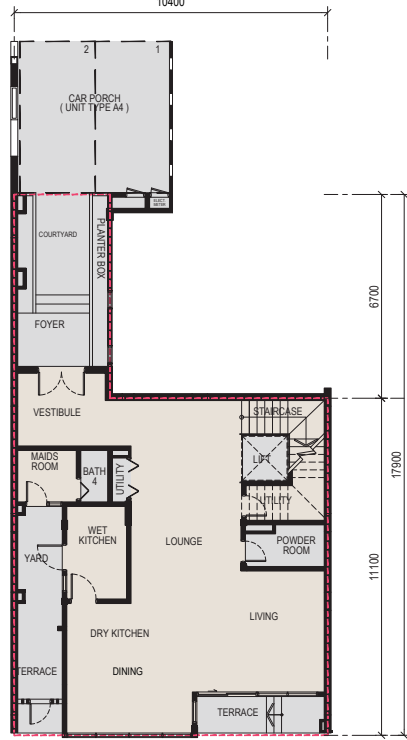
BUILT UP AREA : 104 SQM / 1,119 SQFT



FLOOR PLAN

TYPE A4

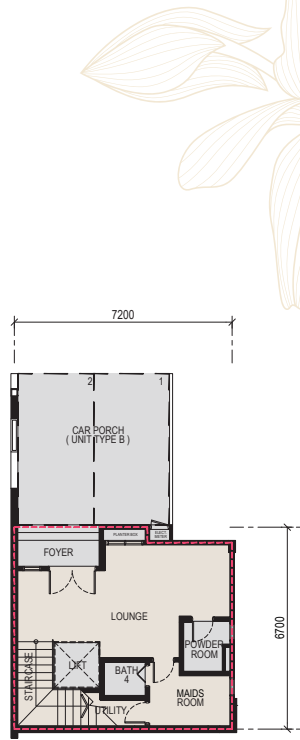
BUILT UP AREA : 340 SQM/3,660 SQFT



GROUND FLOOR

TYPE B

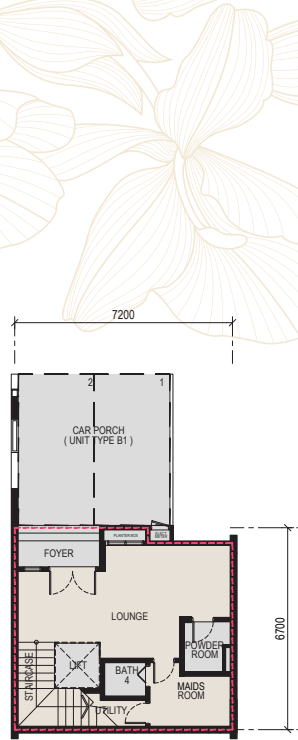
BUILT UP AREA : 288 SQM / 3,100 SQFT



GROUND FLOOR

TYPE B1

BUILT UP AREA : 281 SQM / 3,025 SQFT



GROUND FLOOR



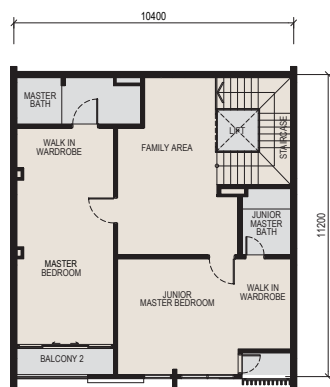
FIRST FLOOR



FIRST FLOOR



FIRST FLOOR



SECOND FLOOR



SECOND FLOOR

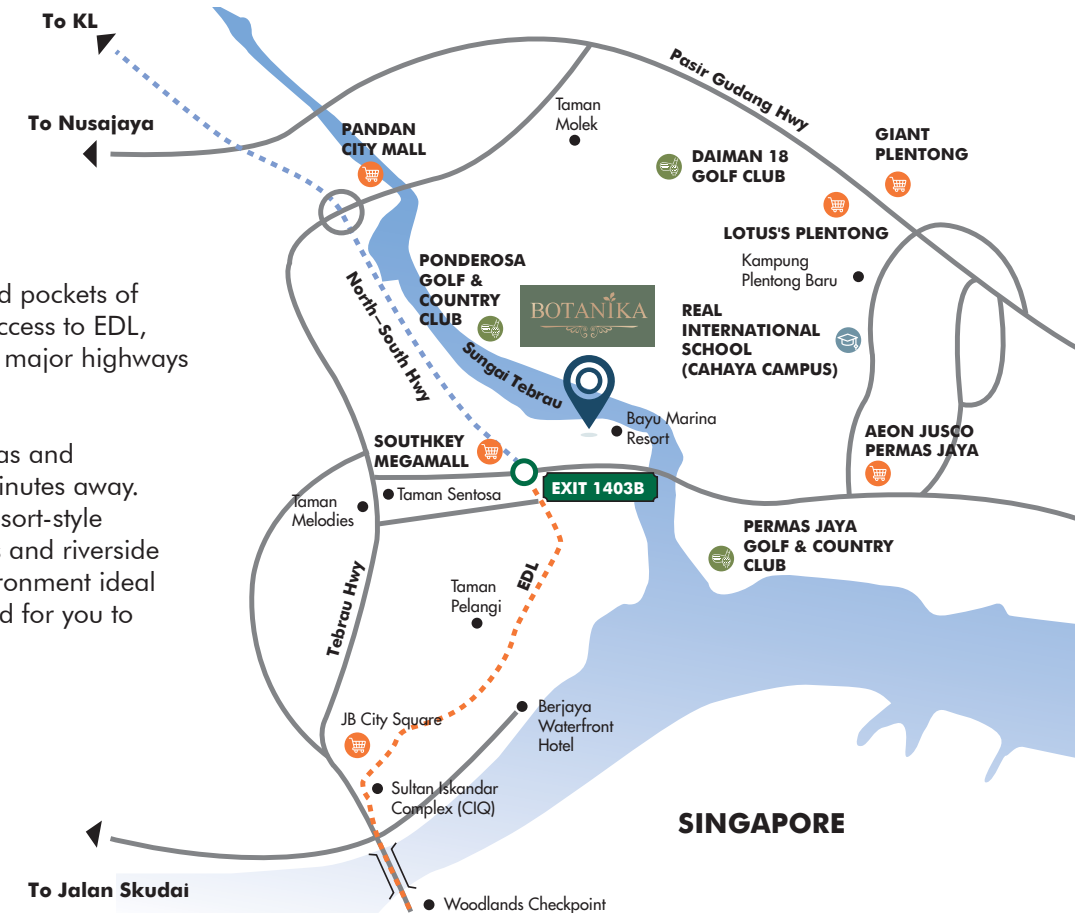


SECOND FLOOR

Convenience at Your Front Door

Live in one of the most connected pockets of Iskandar Malaysia. With quick access to EDL, reaching JB CBD, CIQ/RTS, and major highways is effortless.

Schools, retail hubs, lifestyle areas and healthcare institutions are just minutes away. At Botanika Town Villas, enjoy resort-style amenities, landscaped walkways and riverside surroundings – an elevated environment ideal for your family, for relaxation and for you to bond with the community.



MARCUS GROUP
Mark Us, Choose Us

MLK TEGUH SDN. BHD.
202101003523 (14038214)
A subsidiary of Marcus Group of Companies

Correspondence Address : Unit 5-06, Level 5, Plaza DNP, No. 59, Jalan Dato' Abdullah Tahir, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia.
Tel. No. : +607-335 9877 **Email :** info.property@marcusgroup.com.my **Website :** www.marcusgroup.com.my

Nama Projek: Apartmen Botanika, Jenis Hartanah: Pangapuri 3 Tingkat, No. Lesen Pemaju: 31223/11-2030/0279(A) (Tempoh Sata: 19/11/2025 - 18/11/2030), Permit Iklan & Jualan: 31223-1/03-2029/0199(N)-[S], Tempoh Sata: 1/10/2026-10/03/2029, Pihak Berkuasa Meluluskan Pelan Bangunan: Majlis Bandaraya Johor Bahru, No. Kelulusan Pelan Bangunan: MJB/BU/2010/14/BGN/10776), Sekatan Tanah: Tiada, Pengangan Tanah: Pajakan 99 Tahun (berakhir pada 21.01.2124), Tarikh: Jangka Masa: Januari 2029, Jumlah Parkir Kerosah: 3 petak bagi setiap unit, Jumlah Jenis A - 4 unit, Jenis A1 - 13 unit, Jenis A2 - 1 unit, Jenis A3 - 1 unit, Jenis A4 - 1 unit, Jenis B - 5 unit, Jenis B1 - 14 unit, Harga Jualan: RM1,365,000.00 (min.) - RM1,716,000.00 (maks.).

Sekatan Keperluan: (i) Tiadanya tanah tidak dibenarkan menawar atau menjual unit-unit (parcel) bangunan yang akan dibina di atas tanah ini melainkan bangunan telah mula dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri; (ii) petak-petak bangunan yang didirikan di atas tanah ini, apabila berlaku maklumbumi atau syarikat Bumiputera tidak boleh selepas itu dijual, dipajak atau dipindatmik kepada bukan Bumiputera tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri; dan (iii) petak-petak bangunan yang didirikan di atas tanah ini tidak boleh dijual atau dipindatmik kepada bukan warganegara atau syarikat asing tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri.

IKLAN INI TELAH DILULUSKAN OLEH JABATAN PERUMAHAN NEGARA DAN MAKLUMAT PEMAJUAN BOLEH DISEMAK DI PORTAL (TEDUH.KPKT.GOV.MY).

BOTANIKA

40 UNITS
3-STOREY TOWN VILLAS
LOW DENSITY

Your Private Riverfront Sanctuary

Return to true urban luxury with the exclusive limited collection of 40 Botanika 3-Storey Town Villas.

Designed for families who value space and lifestyle, your home is surrounded by tranquil water views, and a secure gated environment.





Why You'll Prefer a 3-Storey Botanika Town Villa



Limited Edition Homes
The privacy of living in one of only 40 exclusive villas in a premium enclave.



Spacious 3-Storey Layout
Ideal for families seeking room to grow, or even multigenerational families



Resort-Style Facilities
Access to a full suite of leisure and wellness amenities.



Low-Density
Only 40 units.



The Riverfront Lifestyle
Featuring river frontage with natural airflow, and a location away from main traffic routes.



Family-Friendly Environment
Safe, gated, with plenty of communal spaces.



Close to JB City & CIQ/RTS
Excellent for cross-border working families.



Located in Tebrau Bay Master Plan
High-growth area with long-term value.

SPECIFICATIONS

STRUCTURE	: Reinforced concrete frame
WALL	: Brickwall
ROOF	: Metal roofing / reinforced concrete roof
CEILING	: Skim coat and paint / Plaster ceiling
WINDOWS	: Aluminium frame glass window
DOORS	: Main Entrance : Solid Core Flush Door Room : Plywood Flush door Bathroom : Plywood Flush door Balcony : Aluminium frame glass sliding door

IRONMONGERY	: Selected quality locksets
WALL FINISHES	: External : Generally weather shield paint or equivalent Internal : Generally emulsion paint or equivalent

Bathroom	: Ceiling height tiles
Kitchen	: 1500mm height tiles at selected kitchen area

FLOOR FINISHES	: Living / Dining / Kitchen : Tiles Room : Tiles Bathroom : Tiles Balcony : Tiles Air-cond ledge : Cement render
-----------------------	--

SANITARY WARES & FITTINGS	: Bathroom : Quality sanitary wares & tap fittings Kitchen : Stainless steel sink with tap
--------------------------------------	---

ELECTRICAL INSTALLATION

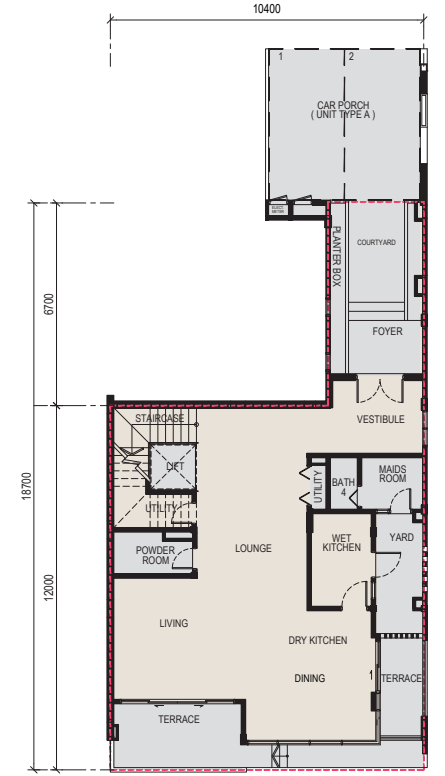
DESCRIPTION	UNIT						
	A	A1	A2	A3	A4	B/B*	B1
Lighting Point	46	47	46	46	47	45	44
Power Point	26	26	26	26	28	28	28
Fiber Wall Socket	1	1	1	1	1	1	1
SMATV Point	4	4	4	4	4	2	2
Water Heater Point	4	4	4	4	4	4	4
Air-cond Point	9	9	9	9	9	7	7
Fan Point	8	8	8	8	8	8	8

NOTE :
In the case where natural stone materials and timber are supplied, there is no absolute uniformity in colour, tonality, and pattern owing the inherent nature of the material.

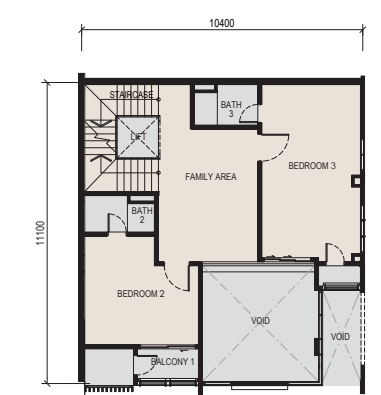
FLOOR PLAN

TYPE A

BUILT UP AREA : 349 SQM/3,757 SQFT



GROUND FLOOR



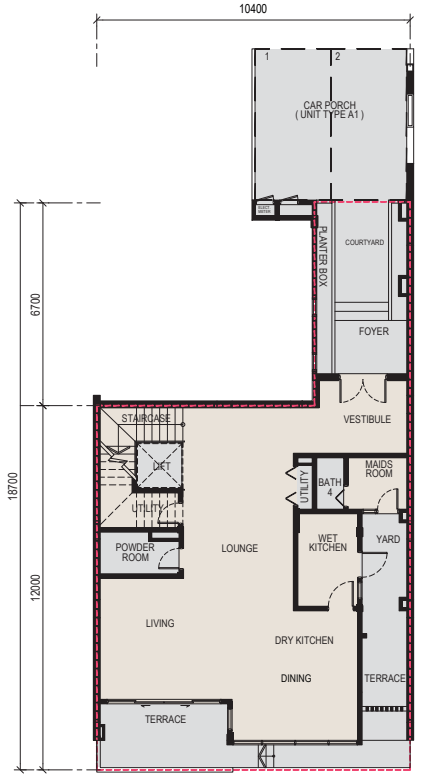
FIRST FLOOR



SECOND FLOOR

TYPE A1

BUILT UP AREA : 349 SQM/3,757 SQFT



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR



SECOND FLOOR

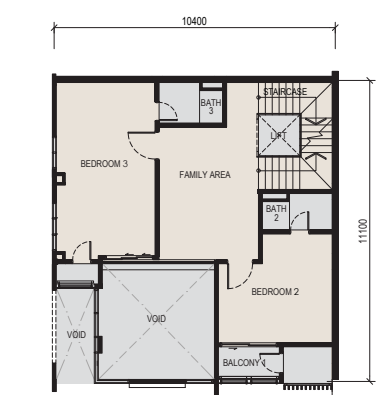
FLOOR PLAN

TYPE A2

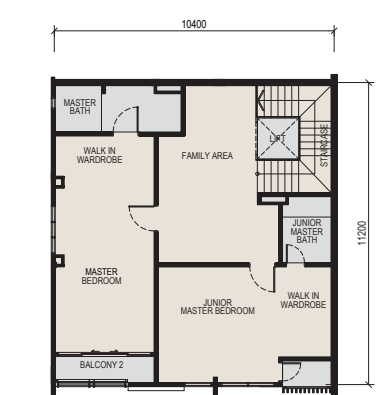
BUILT UP AREA : 380 SQM/4,090 SQFT



GROUND FLOOR



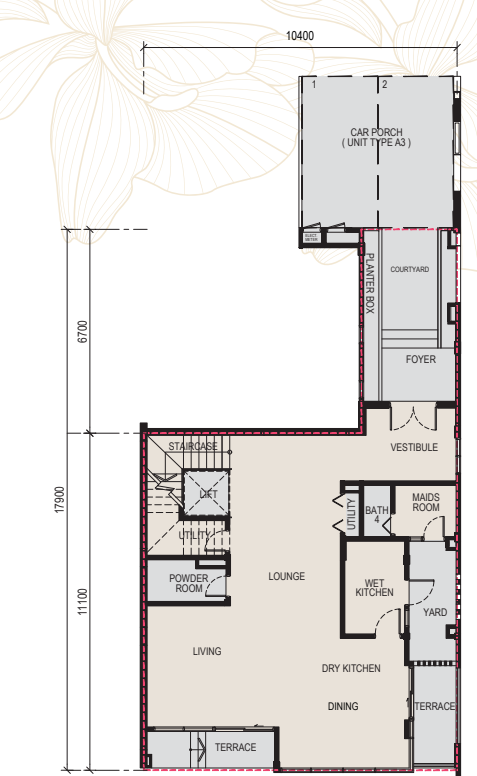
FIRST FLOOR



SECOND FLOOR

TYPE A3

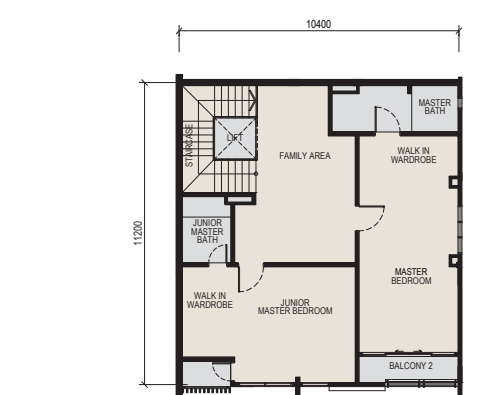
BUILT UP AREA : 340 SQM/3,660 SQFT



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR



SECOND FLOOR