



ÚTULNÁ 2KK VILA S BAZÉNOM

KEDUNGU- Bali

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali-Kedungu | Typ nehnuteľnosti: 2+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold(hak sewa) | Stav projektu: novostavba 2025 | Cena so zariadením: 124 000eur

„Útulná vila pri pláži Kedungu- Prémiové ubytovanie pre Vašich hostí na Bali na dotyk oceánu“

Cena: 124 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold / Hak Sewa

Dĺžka leaseholdu: 27 rokov (do 09/2053)

Možnosť predĺženia: áno

Lokalita: Bali, Kedungu

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 92,06 m²
- Úžitková plocha stavby: 56,7 m²
- Počet izieb: 2+KK
- Počet spální: 1 (2+1 postel)
- Počet kúpeľní: 1
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: hotová NOVOSTAVBA
- Koniec výstavby: 2025
- Špecifiká: lokalita niekoľko minút od pláže Kedungu

Vybavenie a benefity

- súkromný bazén
- malá súkromná tropická záhrada
- plne zariadené
- uzavretý obývací a jedálenský priestor
- plne vybavená kuchyňa
- parkovanie na pozemku
- komerčná licencia na prenájom SLF
- studničná voda a Elek. kapacita 5,5 kW
- Turistická zóna

SLF (Sertifikat Laik Fungsi) je certifikát funkčnej spôsobilosti, ktorý potvrdzuje, že budova bola postavená v súlade s platnými predpismi a je legálne spôsobilá na užívanie.

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Čo keby ste každý mesiac dostávali peniaze z miesta, kde nemusíte žiť ani pracovať?

Len si to predstavte:

Je pondelok ráno. Vy sedíte pri káve doma na Slovensku, otvoríte telefón — a **uvidíte notifikáciu. Ďalšia platba dorazila.** Z Bali. Od turistov, ktorí práve strávili týždeň v vašej vile s bazénom, výhľadom na tropickú záhradu a pár minútami chôdze od jednej z najkrajších pláží na svete.

Vy ste pritom nestlačili jediný gombík. Nezdvihli ste ani pero. **Jednoducho ste vlastnili správnu nehnuteľnosť — na správnom mieste — v správny čas.**

Znie to ako sen? Pre väčšinu ľudí áno. Ale pre hŕstku inteligentných investorov, ktorí sa rozhodli konať skôr ako ostatní — **je to každodenná realita.**

A dnes máte šancu byť jedným z nich.

Pretože práve teraz je k dispozícii niečo, čo na trhu s balijskými nehnuteľnosťami len tak neuvidíte:

Minimalistická, vkusná, plne dokončená, a **okamžite prenajímateľná vila v Kedungu na Bali** — za cenu 124 000 EUR.

Kedungu: Miesto, O Ktorom Ešte Nevie Každý — Ale Čoskoro Bude

Kedungu je pobrežná oblasť na západnom pobreží Bali, v regióne Tabanan. Ešte pred pár rokmi to bolo tiché miesto s ryžovými poľami, rybármi a miestnou komunitou. Dnes je to jedno z najhorúcejších miest na Bali pre digitálnych nomádov, surferov, cestovateľov hľadajúcich autentickú atmosféru — a investorov, ktorí vedia čítať medzi riadkami.

Prečo práve Kedungu exploduje?

1/ — pláž. Pláž Kedungu je jednou z najkrajších a najmenej preplnených pláží na Bali. Surfoví nadšenci ju milujú. Cestovatelia, ktorí utekajú pred davmi Kuta a Seminyaku, ju objavujú.

2/ — rozvoj bez chaosu. Kedungu sa rozvíja, ale stále má dušu. Nové kaviarne, reštaurácie s medzinárodnou kuchyňou, wellness centrá, surf školy — Je to skutočné miesto, kde ľudia chcú žiť a tráviť čas.

3/ — dostupnosť. Canggu, jedno z najpopulárnejších miest na Bali pre expatov a digitálnych nomádov, je odtiaľto len 15 minút autom. Letisko je vzdialené 25 km. Ste blízko všetkého — ale stále ďaleko od hluku a preplnenosti.

4/ ceny ešte neodrážajú potenciál. A práve to je váš okno príležitosti. Keď sa Canggu pred 8 rokmi rozvíjalo, ľudia, ktorí kúpili vtedy, zarobili 200–400% na hodnote nehnuteľnosti. Kedungu je dnes tam, kde bol Canggu vtedy.

Táto konkrétna vila nie je len "pekná nehnuteľnosť na Bali." Je to premyslený investičný nástroj, ktorý bol navrhnutý tak, aby generoval výnosy od prvého dňa.

Dispozícia a veľkosť — presne to, čo trh vyhľadáva najčastejšie

Na Airbnb a Booking.com sú 2+KK- jednopálňové vily s bazénom **na Bali medzi najobľúbenejšími a najvyhľadávanejšími typmi ubytovaní.** Prečo? Pretože väčšina hostí sú páry alebo jednotlivci. Nepotrebujú obrovský priestor — potrebujú súkromie, atmosféru a vlastný bazén. A to táto vila ponúka na 100%.

Menšia plocha zároveň znamená nižšie náklady na upratovanie, údržbu a správu — čo priamo zvyšuje váš čistý zisk.

Čo konkrétne vila ponúka:

Keď hostia prídu, nájdu niečo, za čo sú ochotní zaplatiť prémiové ceny:

Súkromný bazén — to je na Bali doslova zlatý štandard. Vila bez bazéna je neviditeľná. Vila s bazénom je vždy obsadená.

Tropická záhrada — tá atmosféra, tá estetika, tie fotky na Instagram. Presne to, čo moderní cestovatelia hľadajú a zdieľajú. A každé zdieľanie je pre vás zadarmo marketing.

Plne zariadená a vybavená — žiadne "musím ešte nakúpiť nábytok." Vila je pripravená. Hostia môžu prísť hneď. Vy môžete zarábať hneď.

Plne vybavená kuchyňa — pre dlhodobých nájomníkov a digitálnych nomádov je toto kľúčové. Chcú sa cítiť ako doma, nie v hoteli.

Práčovňa a sklad — detaily, ktoré hosťom uľahčujú život a zvyšujú hodnotenie na platformách.

Parkovanie na pozemku — na Bali je to bonus, ktorý oceňujú najmä dlhodobí nájomníci.

Elektrická kapacita 5,5 kW a studničná voda — spoľahlivosť a nízke prevádzkové náklady.

Pre Koho Je Táto Vila Ideálna? Táto nehnuteľnosť je ako stvorená pre vás, ak:

Hľadáte investíciu s reálnym výnosom 11–16% ročne (a potenciálom viac)

Chcete diverzifikovať svoje portfólio mimo Slovensko a eurozónu

Máte záujem o pasívny príjem bez nutnosti akívnej správy (property management: vyrieši zvyšok)

Chcete mať možnosť využívať nehnuteľnosť aj osobne — dovolenka vo vlastnej vile s bazénom na Bali znie dobre, nie?

Rozumiete, že Kedungu je lokalita, ktorá práve teraz prechádza tou fázou rastu, po ktorej budú ľudia o 5 rokov povedať "keby som vtedy kúpil..."

Chcete niečo právne čisté, s certifikátom, v turistickej zóne, pripravené na okamžité využitie

Máte k dispozícii 124 000 EUR (alebo kombináciu vlastných zdrojov a financovania)



@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK

Podíme Počítať: Koľko Vám Táto Vila Môže Zarobiť?

Jednospáľňové vily s bazénom v porovnateľných lokalitách na Bali (Canggu, Pererenan, okolie) sa prenajímajú v priemere za 98–150 EUR za noc v závislosti od sezóny, vybavenia a hodnotení.

Kedungu je ešte v rozvojovej fáze, takže budme konzervatívni a **počítajme s 90 EUR za noc.**

Pri obsadenosti 70% (čo je realistický a dosiahnuteľný priemer pre dobre spravovanú vilu v turistickú zónu):

- **365 dní × 70% = cca 245 nocí**

- **245 nocí × 90 EUR = 22 050 EUR hrubého príjmu ročne**

Odčítajme náklady na správu (property management typicky 20–25%), upratovanie, údržbu a poplatky platformy — hovoríme o **čistom príjme okolo 14 500–17 600 EUR ročne.**

To je 12–16% čistý ročný výnos z investície 124 000 EUR.

Porovnajme to s tým, čo vám dáva slovenský byt: 3–5% hrubého výnosu, z čoho po daniach, údržbe a výpadkoch zostane oveľa menej.

Čo Dostanete Za 124 000 EUR Podíme to zhrnúť, aby to bolo krištáľovo jasné:

Plne dokončenú a zariadenú vilu — žiadne ďalšie investície do vybavenia

Súkromný bazén a tropická záhrada — to, čo hostov priťahuje a čo ospravedlňuje prémiové ceny prenájmu

Lokalitu 5 minút od pláže Kedungu — jedna z najkrajších a najrýchlejšie rastúcich oblastí na Bali

Právne čisté dokumentáciu — leasehold 27 rokov, certifikát SLF, turistická zóna, krátkodobý prenájom legálne povolený

Okamžitý potenciál výnosov — vila je pripravená na prenájom od prvého dňa

Investíciu v lokalite s rastovým potenciálom — Kedungu je tam, kde bol Canggu pred rokmi

Diverzifikáciu portfólia — mimo Slovensko, mimo eurozónu, v jednej z najvyhľadávanejších turistických destinácií sveta

Možnosť profesionálnej správy — ak nechcete riešiť nič, property management firmy na Bali to za vás urobí za 20–25% z výnosov



LOKALITA a VÝHODY

- **blízkosť pláže Kedungu**
- **rýchly prístup do centra Canggu**
- **reštaurácie, kaviarne, obchody a nočný život v okolí**
- **vhodné na krátkodobý turistický prenájom**



5 min



25 km



1 min



10 km

Čo Urobiť Teraz — A Prečo To Neodbiť Na Neskôr

Viem, o čom premýšľate.

"Musím si to premyslieť." "Treba sa poradiť s manželkou/manželom." "Možno neskôr." "Ešte si to prečítam raz."

A viete čo? Všetky tieto myšlienky sú pochopiteľné. Investícia 124 000 EUR je vážne rozhodnutie a malo by sa k nemu tak pristupovať.

Ľudia, ktorí zarábajú na investičných nehnuteľnostiach, sa líšia od tých, čo nezarábajú — v jednej veci. **Konajú, keď príležitosť príde. Nie keď sa cítia 100% istí. Pretože 100% istota nikdy nepríde.**

Váš Ďalší Krok Je Jednoduchý

Nemusíte sa hneď rozhodovať. Nemusíte hneď podpisovať nič. Nemusíte hneď posilať peniaze.

Kontaktujte nás a požiadajte o podrobnejšie informácie. Máte na ne PRÁVO.

"Strach z investovania v exotike je pochopiteľný. Strach z investovania v exotike BEZ správneho partnera je oprávnený. Ale strach z investovania v exotike s AUREA & PARTNERI realitným partnerom za chrbtom?" Ten je zbytočný."



Vaša nehnuteľnosť. Naše poslanie.

Diana Decsiová

+421 918 770 466

decsiova@aureapartneri.sk

Mgr. Diana Decsiová

www.aureapartneri.sk



@aureapartneri_RK



Lopta je teraz na Vašej strane.

**Zdvihnite telefón a splňte si SEN,
ktorý pred 10 rokmi mohol patriť
len tým vyvoleným.**

+421 918 770 466

decsiova@aureapartneri.sk

Mgr. Diana Decsiová
www.aureapartneri.sk

@aureapartneri_RK



PRÁVNE UPOZORNENIE

OCHRANA DUŠEVNÉHO VLASTNÍCTVA

Všetky **materiály, texty, informácie, grafické prvky, fotografie, logá, dizajnové riešenia, audiovizuálny obsah a akýkoľvek iný obsah** zverejnený na tejto webovej stránke sú chránené platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, Európskej únie a medzinárodnými dohovormi o ochrane duševného vlastníctva, **sú voľne šíriteľné, ale NESMÚ** byť použité na vlastné obohatenia.

VLASTNÍCKE PRÁVA

Všetok obsah je výhradným duševným vlastníctvom prevádzkovateľa tejto webovej stránky a/alebo jej oprávnených licenčných partnerov. **Toto zahŕňa, no neobmedzuje sa na:**

- **Textový obsah** – články, popisy, návody, recenzie a akékoľvek písomné materiály
- **Vizuálny obsah** – fotografie, ilustrácie, grafiky, logá a dizajnové prvky
- **Dáta a informácie** – databázy, štatistiky, analýzy a iné informačné zdroje
- **Dizajn a štruktúra** – celkový vizuálny vzhľad, rozloženie a štruktúra stránky
- **Know-how a metodiky** – postupy, stratégie a odborné znalosti obsiahnuté v obsahu

ZAKÁZANÉ KONANIE

Je prísne zakázané bez predchádzajúceho písomného súhlasu prevádzkovateľa:

1. **Kopírovať, reprodukovat alebo duplikovat akýkoľvek obsah, a to v celku alebo čiastočne**
2. **Šíriť, distribuovať alebo sprístupňovať materiály tretím stranám so zámerom vlastného obohatenia**
3. **Upravovať, modifikovať alebo vytvárať odvodené diela z chráneného obsahu**
4. **Komerčne využívať akékoľvek informácie, texty alebo materiály na účely vlastného obohatenia alebo obohatenia tretích strán**
5. **Prezentovať obsah ako vlastný alebo ho využívať na budovanie konkurenčnej činnosti**
6. **Extrahovať, ťažiť alebo automatizovane zbierať dáta a informácie z tejto stránky**

PRÁVNE DÔSLEDKY PORUŠENIA

Akékoľvek neoprávnené použitie, kopírovanie, šírenie alebo komerčné zneužitie chráneného obsahu, ako aj akékoľvek obohatenie sa prostredníctvom týchto materiálov, bude mať za následok **VÁŽNE PRÁVNE KONZEVKENCIE**