



MODERNÁ TROPICKÁ 2KK VILA S BAZÉNOM

ULUWATU-Bukit-Bali

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali-Uluwatu-Bukit | Typ nehnuteľnosti: 2+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold(hak sewa) | Stav projektu: off-plan | Cena: 139 000eur

„Moderná tropická vila so štýlovou strešnou terasou a vlastným bazénom“

Cena: 139 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold / Hak Sewa

Dĺžka leaseholdu: 25 rokov (do 08/2051)

Možnosť predĺženia: áno

Lokalita: Bali, Bukit-Uluwatu (Unsagam)

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 95-100 m²
- Úžitková plocha stavby: 100-107 m²
- Počet izieb: 2+KK
- Počet spální: 1 (2+1 postel)
- Počet kúpeľní: 1
- Počet podlaží: 2
- Stav projektu: off-plan (dokončenie začiatok 2027)
- Špecifiká: projekt pozostáva z 10 samostatných vil navrhnutých v minimalistickom tropickom štýle

Vybavenie a benefity

- Plne zariadená vila
- Súkromný bazén
- Strešná terasa (rooftop)
- Tropická záhrada
- Otvorený aj uzavretý obytný priestor
- Moderná kuchyňa s jedálenskou časťou
- Parkovanie pre motorku
- Prístup k elektrine a vode

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Čo keby sme vám povedali, že **za cenu jedného bytu v Bratislave môžete vlastníť súkromnú vilu s bazénom** na jednom z najexkluzívnejšom ostrove sveta – a zároveň si nechávať každý mesiac viac ako slušný pasívny príjem?

Nie, nie je to sen. Nie je to podvod. A nie je to ani len exkluzívne pre milionárov.

Je to presne to, čo dnes môžete získať – ak budete čítať ďalej.

Predstavte si, že sa zobudíte a na telefóne vidíte správu od správcovskej spoločnosti: „Vaša vila je obsadená na ďalší mesiac. Príjem prevedený na váš účet.“

Vy ste medzitým v kancelárii, doma s rodinou, alebo možno práve na dovolenke – a vaše peniaze pracujú za vás. Na druhom konci sveta. Na Bali.

To nie je fantázia. To je realita, ktorú si dnes môžete zabezpečiť.

Ale skôr, než sa pustíte ďalej do čítania – musíte vedieť jednu vec:

Tento projekt pozostáva len z 10 vil. Nie 100. Nie 50. Iba 10.

A keď sú preč – sú preč navždy. Minimálne za túto off-plan uvádzaciu cenu.

Predstavujeme Vám štýlovú 2+KK murovanú vilu za cenu 1 izbových bytov v Bratislave, **v Uluwatu na Bali** — za cenu 139 000 EUR.

Prečo práve Uluwatu? Prečo práve teraz? A prečo je toto možno najlepšia investičná príležitosť, akú ste za posledné roky videli?

Dovoľte mi byť s vami úprimný.

Trh s nehnuteľnosťami na Slovensku a v Česku je v posledných rokoch...ako to povedať, frustrujúci.

Ceny bytov v Bratislave vyleteli do absurdných výšok. Investovať s vidinou pozitívneho mesačného cashflow a využiť pri tom páku? Nereálne! Výnosy z prenájmu? Ak máte šťastie, dostanete 3-4 % ročne.

A to pred zdanením, opravami a starosťami s nájomníkmi.

Medzitým na druhej strane sveta sa odohráva niečo, čo väčšina ľudí jednoducho prehliadne – **pretože to nevyzerá ako „bežná investícia“, na ktorú sú zvyknutí.**

Bali. Ostrov, ktorý mení pravidlá hry pre investorov po celom svete.

A nie je to náhoda.

Pozrime sa spoločne na čísla:

- Bali každoročne navštívi viac ako 6 miliónov zahraničných turistov.
- **Uluwatu** – prémiová oblasť na juhu ostrova – patrí k **najvyhládavanejším destináciám nielen pre turistov**, ale aj pre digitálnych nomádov, expatov a ľudí, ktorí hľadajú dlhodobý prenájom v luxusnom prostredí.
- **Dopyt** po kvalitných vilách s bazénom v tejto lokalite **výrazne prevyšuje ponuku.**

A to je presne to miesto, kde vstupujete vy.

- Uluwatu – miesto, kde sa luxus stretáva s výnosnosťou

Uluwatu nie je len miesto na mape. Je to stav mysle.

- Ikonické útesy s výhľadom na Indický oceán. Vlny, na ktorých surfujú najlepší surferi sveta.
- Reštaurácie s panoramatickým výhľadom, kde sa západ slnka mení na nezabudnuteľný zážitok.
- Wellness centrá, joga štúdiá, kaviarni s čerstvou cold brew kávou a smoothie barmi.

A práve uprostred tohto všetkého – v pokojnej štvrti Ungasan – vzniká **projekt, o ktorom budú ľudia hovoriť.**

10 moderných tropických vil.

Navrhnutých s precíznosťou.

Postavených s víziou.

A dostupných za cenu, za ktorú kúpíte 1 izbový byt v Bratislave za 490 eur/mesačný nájom aj réžiou.

Predstavte si to takto...

Je nedeľa ráno. Vy sedíte doma s kávou a pozeráte sa von oknom. Možno prší. Možno je sivá obloha. Možno sa chystáte na ďalší pracovný týždeň, ktorý vyzerá presne ako ten predchádzajúci.

A potom vám príde notifikácia.

Booking.com: Nová rezervácia. Check-in: 15. apríl. Check-out: 29. apríl.

Celková suma: 1 960 EUR.

Dve týždne. Takmer 2 000 EUR. Za vilu, ktorú ste kúpili na Bali – vilu, o ktorú sa stará profesionálna správcovská spoločnosť. Vilu, kde vy nemusíte nič robiť.

Len inkasovať.

Čísla, ktoré vám nedajú spať (v dobrom zmysle slova)

Priemerná nočná sadzba pre vilu s bazénom v oblasti Uluwatu/Ungasan na platformách ako Airbnb a Booking.com sa **pohybuje od 120 do 200 EUR za noc** v závislosti od sezóny.

- Vezmeme konzervatívny priemer **140 EUR za noc.**

Pri 70% obsadenosti (čo je konzervatívny odhad pre dobre manažovanú vilu v tejto lokalite):

- $365 \text{ dní} \times 65\% = 237 \text{ obsadených nocí}$
- $237 \text{ nocí} \times 140 \text{ EUR} = \mathbf{33\,180 \text{ EUR ročne}}$

To je **hrubý výnos okolo 23-24 % ročne z investovanej sumy.**

Aj po **odpočítaní nákladov na správu** (zvyčajne 20-25 % z príjmov), udržiavanie a drobné opravy – hovoríme o čistom výnose v **rozmedzí 12-16 % ročne pri konzervatívnom odhade** – čo je pri špičkovom manažmente ďaleko viac.

Porovnajte to s:

- Bankovým vkladom: 2-3 %
- Bratislavským bytom na prenájom: 3-5 %
- Akciovým trhom (s volatilitou): 7-10 % priemerne

A toto je len príjem z prenájmu. Nezapočítali sme **potenciálne zhodnotenie hodnoty nehnuteľnosti v čase.**

Ale je tu ešte niečo, o čom väčšina ľudí nehovorí...

Táto vila nie je len investícia. Je to aj **vaša osobná**

dovolenková rezidencia, s ktorou sa môžete chváliť v rodine a medzi priateľmi.

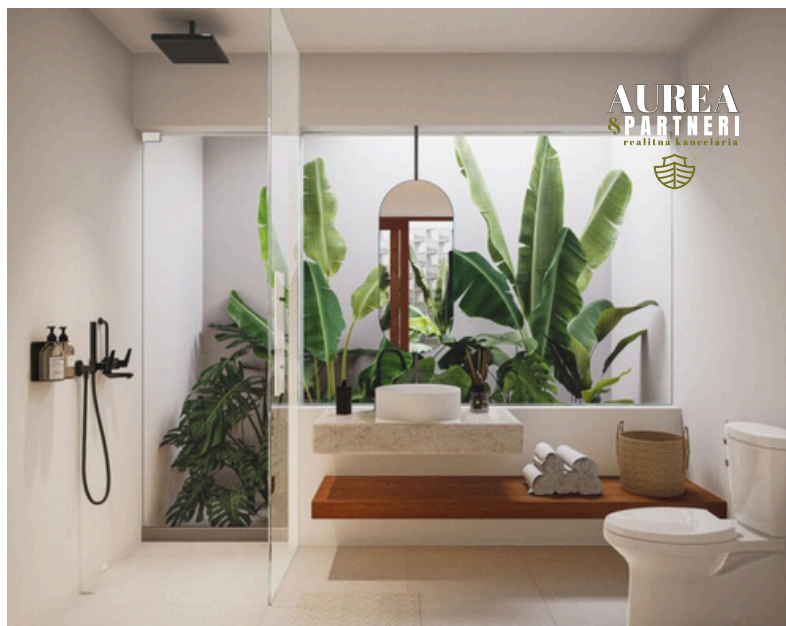
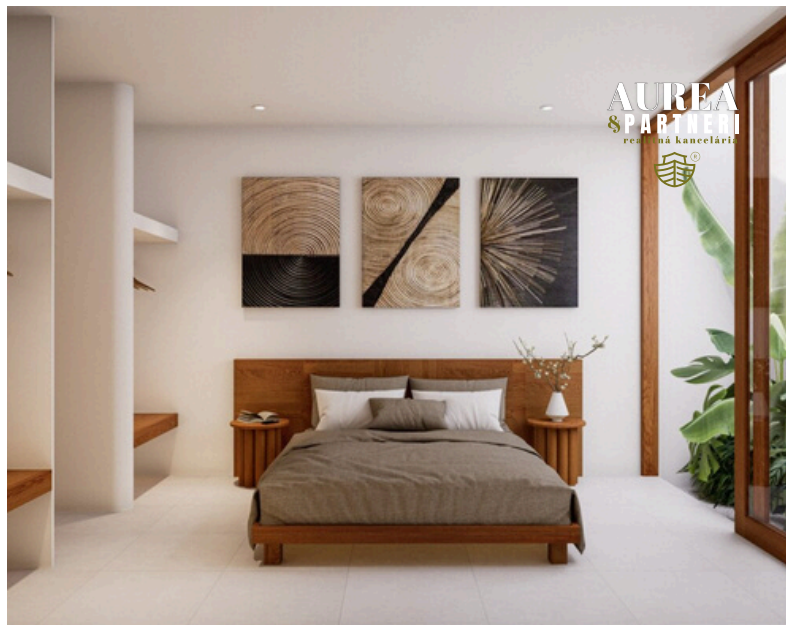
Predstavte si, že každý rok príletíte na Bali. Strávite tu 2-3 týždne. **Spíte vo vlastnej vile. Plavíte sa vo vlastnom bazéne. Sledujete západ slnka z vlastnej strešnej terasy.**

A zvyšok roka? Vila pracuje pre vás.

Je to niečo, čo bežný investičný nástroj jednoducho nedokáže ponúknuť. Žiadna akcia, žiadny fond, žiadny ETF vám nedá pocit, keď ležíte pri vlastnom bazéne na Bali a viete, že tento priestor je váš.



@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

Táto vila je pre vás, ak:

Hľadáte pasívny príjem, ktorý skutočne robí rozdiel – nie pár desiatok eur mesačne, ale reálne tisíce eur ročne.

Chcete diverzifikovať svoje portfólio mimo európskych trhov a mien.

Ste unavení z nízkych výnosov bankových produktov a klasických nehnuteľností.

Chcete niečo hmatateľné – nie virtuálne aktívum, ale reálnu nehnuteľnosť, na ktorú môžete prísť a ktorú môžete vidieť.

Máte záujem o Bali – či už ako o dovolenkovú destináciu, alebo o trh, ktorý rok čo rok rastie.

Rozumiete, že najlepšie investičné príležitosti nepočkajú – a keď sa objavia, treba konať.

Nie je pre vás, ak:

X Hľadáte konštantný zaručený výnos bez akéhokoľvek rizika (také veci neexistujú – viď Covid r. 2020)

X Nie ste ochotní venovať čas pochopeniu zahraničného trhu

X Čakáte na "dokonalý moment" – pretože ten nikdy nepríde

Tu Je Vaš Ďalší Krok – relatívne Jednoduchý a Bezrizikový

Teraz prichádza najdôležitejšia časť tohto listu.

Môžete zavrieť túto stránku. Môžete si povedať: „Rozmyslím si to. Možno neskôr.“

A viete, čo sa stane?

Niekoľko iných – **niekto, kto si prečítal to isté čo vy, ale rozhodol sa konať – si zarezervuje vilu, ktorú ste mohli mať vy.**

Alebo..

Môžete zdvihnúť telefón a dohodnúť si nasledovné kroky pre zodpovedanie akejkoľvek otázky priamo od nás a následne od povolaných priamo na Bali!

Neexistuje OTÁZKA, na ktorú s nami nedostanete odpoveď, neexistujú TAJOMSTVÁ, pokiaľ ide o bezpečné investovanie!



LOKALITA a VÝHODY

- **Pláž:** cca 5 km
- **Letisko:** cca 20 km
- **Medzinárodná škola:** cca 5 km
- **Nemocnica:** cca 10 km
- **V blízkosti:** fitness centrá, reštaurácie, kaviarne, obchody, športové kluby, wellness a
- **spa**

Tu je presne to, čo sa stane, keď nás kontaktujete:

Krok 1: Bezplatná konzultácia Spojíte sa s nami a porozprávame sa o vašich investičných cieľoch, otázkach a prípadných obavách. Žiadny tlak. Žiadne záväzky. Len úprimná konverzácia.

Krok 2: Kompletná dokumentácia a spojenie so zodpovednými partnermi na Bali Pošleme vám všetku potrebnú dokumentáciu – pôdorysy, vizualizácie, právne dokumenty, informácie o leaseholde a harmonogram výstavby. Všetko transparentne.

Krok 3: Due diligence Odporúčame vám – a budeme vás v tom aktívne podporovať – aby ste si všetko overili. Môžete konzultovať s právnikom, finančným poradcom.

Krok 4: Rezervácia a zmluva Ak sa rozhodnete pokračovať, zarezervujete si vilu rezervačným poplatkom a podpíšeme zmluvu s jasnými podmienkami, harmonogramom platieb a zárukami.

Krok 5: Zápis do Katastra na Bali Sledujete, ako rastie vaša investícia na hodnote. Dostávate pravidelné aktualizácie o postupe výstavby. A o 14 mesiacov preberáte kľúče od vašej tropickej vily na Bali.

**“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**