



MODERNÁ DVOJPOSCHODOVÁ 3KK VILA S BAZÉNOM

ULUWATU-Bali

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali-Uluwatu | Typ nehnuteľnosti: 3+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold(hak sewa) | Stav projektu: off-plan | Cena: 163 000eur

„Moderný minimalistický zariadený dom s bazénom po kompletnej rekonštrukcii“

Cena: 163 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold / Hak Sewa

Možnosť predĺženia: áno

Stav projektu: off-plan (2026 plán zhotovenia)

Lokalita: Bali, Uluwatu-Bukit

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 103 m²
- Úžitková plocha stavby: 100 m²
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+2 postel)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 2
- Stav projektu: off-plan (plán zhotovenia 2026)

Vybavenie a benefity

- Plne zariadená vila
- Uzavretý obytný a jedáľenský priestor
- Upravená záhrada
- Rezidenčné zónovanie
- Licencia na komerčný prenájom
- Prístup k elektrine a vode
- Existujúca právna due diligence
- Vhodné na vlastné bývanie aj prenájom

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Začali ste si všímať, ako vaše peniaze pomaly strácajú hodnotu – mesiac po mesiaci, rok po roku?

Vila na Bali za cenu bratislavského bytu?

Čo keby sme Vám povedali, že za rovnaké peniaze ako stojí bežný dvojizbový investičný byt v Bratislave, môžeš mať vlastnú vilu s bazénom na Bali?

Nie starý byt v paneláku, kde nájomníci ničia podlahy a hodnota bytu stagnuje na mieste.

Ale skutočnú vilu. S bazénom. So záhradou. S výhľadom na ryžové polia. Za 163 000 eur.

Prečo práve Bali?

Bali iba minulý rok 2025 navštívilo viac ako 6 miliónov turistov z celého sveta. Väčšina z nich na Bali nechce bývať v hoteli. Chcú súkromnú vilu s bazénom. A za to sú ochotní zaplatiť ako inde v hoteloch.

Za prenájom takejto vily zaplatia turisti bežne 120 až 200 eur za noc.

Podme spolu počítať:

1. Skromný odhad: 120 € za noc × 250 nocí = 30 000 € ročne

2. Realistický odhad: 150 € za noc × 290 nocí = 43 500 € ročne

Po odpočítaní nákladov na správu a údržbu ti zostane čistý výnos okolo 8 až 12 % ročne + kapitálový nárast Vášho majetku-vily na Bali.

Porovnaj to s bratislavským bytom, kde reálne zarobíš 3 až 4 % ročne — po daniach, opravách a problémoch s nájomníkmi.

Čo presne dostanete za 163 000 €?

Dvojspáľňová vila s dvoma kúpeľňami — priestranná a moderná
Vlastný súkromný bazén — turisti za neho priplatia 30 až 50 % navyše. Vždy.

Plne zariadená — prídeš a hneď začínaš zarábať. Nič nedokupuješ.

Tropická záhrada — prvý dojem na Airbnb fotografiách rozhoduje o všetkom

100 m² úžitkovej plochy na dvoch podlažiach

Licencia na komerčný prenájom — legálne, čisto, bez prekvapení

Ideálna poloha:

Dokončenie: marec 2026 — s flexibilnými splátkami, takže neplatíš všetko naraz



Prečo práve Uluwatu?

- Uluwatu je najrýchlejšie rastúca prémiová lokalita na Bali. Ešte si zachováva pokoj a autenticitu, ktorú iné časti ostrova už stratili.
- Nájdeš tu:
 - - Svetoznáme surfové vlny
 - - Úchvatné výhľady na západ slnka
 - - Prémiové reštaurácie a beach cluby
 - - Pokojnú rezidenčnú atmosféru
 - - Medzinárodné školy, nemocnice, golf
- A čo je pre teba ako investora najdôležitejšie — ceny tu ešte stále rastú. Tí, čo tu kúpili pred 5 rokmi, dnes smejú celou tvárou.

Tri spôsoby, ako to môže fungovať pre teba

Možnosť A — Čistá investícia

Vila je prenájomná celý rok. Správcovská spoločnosť sa stará o všetko. Ty dostávaš peniaze na účet a raz za rok si príleťší pozrieť, ako sa vile darí.

Možnosť B — Zarábaj a občas si oddýchni

Väčšinu roka vila zarába. Keď je doma zima a sivá obloha, stráviš mesiac alebo dva vo vlastnej vile pri mori.

Možnosť C — Nový domov

Stovky Európanov sa každý rok presťahujú na Bali natrvalo. Životné náklady sú výrazne nižšie ako v Bratislave — za to isté množstvo peňazí žiješ oveľa lepšie.

"Ale leasehold — je to bezpečné?"

Legitímna otázka. Indonézia neumožňuje cudzincom vlastniť pôdu na plno — to je jednoducho tamajší zákon. Leasehold znamená, že pozemok máš v dlhodobom prenájme, zvyčajne na 25 až 30 rokov s možnosťou predĺženia.

Vilu vlastníš ty. Počas celej tej doby môžeš vilu na prenajatom pozemku prenajímať, bývať v nej, predat ju aj zdediť.

Tisíce Európanov takto vlastnia nehnuteľnosti na Bali. Je to bežná, overená a právne zabezpečená forma investície. Táto vila má kompletnú dokumentáciu — všetko sme pre Vás pripravili.

Porovnajme si výnosy 2-izb investičného bytu v Bratislave a 3kk Vily s bazénom na Bali?

Bratislavský byt 2-izbový 150- 185 000 € v paneláku v závislosti od lokality, stavu a miery zariadenia

Vila na Bali 163 000 €, 3+kk, zariadený prémiovým nábytkom, nový, s bazénom, tropickou súkromnou záhradou- lokalita Uluwatu

Mesačný obrat

A/ 700 – 900 €

B/ 2 500 – 3 800 €

Čistý ročný výnos

A/ -2 – +4 %

B/ +10– 16 %

Trh

A/ Malý, lokálny, nasýtený, nevýhodné úrokové sadzby pre investorov využívajúci páku

B/ Rastúci, globálny

Za 5 rokov pri konzervatívnom 10 % výnose dostaneš späť 81 500 € — takmer polovicu investície — **a vilu stále vlastníš!**

Vilu, ktorá:

Nikdy nebola obývaná ani prenajímaná — ste doslova prvý majiteľ, ktorý ju bude môcť využívať alebo prenajímať

Všetko je nové — nábytok, spotrebiče, kúpeľne, kuchyňa, elektroinštalácia, vodovodné rozvody — absolútne všetko

Má vlastný súkromný bazén — a to nie je luxus, to je nevyhnutnosť pre prémiové nájomné výnosy na Bali

Má platnú licenciu Pondok Wisata — to je kľúčové! Bez tejto licencie nemôžete legálne prenajímať nehnuteľnosť turistom. Táto nehnuteľnosť ju má. Veľa iných ponúk na trhu ju nemá.

Má kompletnú právnu dokumentáciu (IMB/SLF) — žiadne prekvapenia, žiadne právne riziká

Predstavte si, ako vyzerá váš život o 3 roky

Je piatok ráno. Vy sedíte so šálkou dobrej kávy niekde v Bratislave — alebo možno v kaviarni v Uluwatu, ak ste sa rozhodli tráviť tam zimu — a **vaša nehnuteľnosť na Bali práve zarobila za tento týždeň 750 eur / za týždeň !!!** .

Nemuseli ste pre to nič urobiť. Váš lokálny property manager sa postaral o check-in nových hostí, bazén je čistý, nehnuteľnosť je v bezchybnom stave, raňajky sú servírované...

Váš Airbnb účet bol len minulý mesiac kreditovaný sumou 2980 eur — čistých, po odpočítaní poplatkov za správu.

Medzitým váš kolega z práce práve zaplatil ďalšiu splátku hypotéky za 2-izbový bratislavský byt, ktorý mu ochotne predali za 165 000 EUR. Mesačná splátka? 820 EUR. Nájomné, ktoré z neho dostáva? 750 EUR. Každý mesiac reálne dopláca zo svojho vrecka na úver aj na mesačnú réžiu- povieťe si- investičný nezmysel.

Vy nie. Vy ste sa rozhodli inak. Vy ste pochopili, že skutočná finančná sloboda nespočíva v tom, kde bývate — ale v tom, ako pracujú vaše peniaze.



@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 – vid' 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 Bez zbytočných záväzkov či rizík

Nežiadame Vás o rozhodnutie hneď teraz. Nežiadame Vás o nič. Je čisto na Vás, či zdvihnete telefón a dáte šancu sami sebe dozvedieť sa viac. Dáte šancu svojej vlastnej finančnej slobode. Nikdy to nebolo o nás. Ale o Vašom rozhodnutí.

Kontaktujte nás a dohodni si informatívny hovor, kde my spolu s našim lokálnym partnerom:

- Zodpovieme všetky tvoje otázky – žiadna nie je hlúpa
- Ukážeme ti kompletne právne dokumenty, pôdorysy a vizualizácie
- Prevedieme ťa číslami šitými priamo na tvoju situáciu
- Vysvetlíme celý proces krok za krokom – ako presne Slovák kúpi nehnuteľnosť na Bali
-

Bez záväzku. Bez tlaku. Len informácie, ktoré potrebuješ na dobré rozhodnutie.



LOKALITA a VÝHODY

- **Pláž: 2,5 km**
- **Letisko: 25 km**
- **Medzinárodná škola: 4 km**
- **Nemocnica: 4 km**

Záverečná myšlienka od nás

Všetko je raz prvýkrát v živote. Pre každého. Aj pre úspešného investora či podnikateľa. Každý investor, ktorý dnes vlastní nehnuteľnosť na Bali a zarába na nej, bol raz na tom istom mieste, na ktorom ste teraz vy. Zháňal podobné informácie, ktoré Vy máte na jeden klik. Premýšľal. Pochyboval. Kládol si otázky.

A potom sa rozhodol buď konať alebo čakať.

Tí, ktorí čakali, dnes sledujú, ako ceny nehnuteľností v Uluwatu na Bali vzrástli o 40-60 % oproti tomu, kde boli. Tí, ktorí konali, dnes, inkasujú mesačné výnosy a sú šťastní, že to urobili.

Nehovoríme vám, že musíte kúpiť túto nehnuteľnosť. Hovoríme vám, že si zaslúžite mať úplné informácie, na základe ktorých sa môžete rozhodnúť.

A k tým informáciám priamo od zdroja sa dostanete len vtedy, keď zdvihnete telefón alebo napíšete e-mail.

Je to jedno kliknutie. Jedna správa. Jeden telefonát.

A možno je to **začiatok niečoho, čo zmení to, ako vaše peniaze pracujú – navždy.**

“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





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**