



TROPICKÁ MODERNÁ **2KK VILA S BAZÉNOM**

CANGGU, oblasť Seseh / Cemagi -Bali

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali- CANGGU oblasť Seseh / Cemagi | Typ nehnuteľnosti: 2+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold(hak sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 186 000eur

„Moderná tropická vila s bazénom so zariadením vyššieho štandardu”

Cena: 186 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold / Hak Sewa

Dĺžka leasholdu: 24 rokov (do 11 /2050)

Možnosť predĺženia: áno

Lokalita: Bali, Canggu, oblasť Seseh / Cemagi

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 116 m²
- Počet izieb: 2+KK
- Počet spální: 2 (2+1 postel)
- Počet kúpeľní: 1
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: hotový (pripravený zarábať peniaze)

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

POZOR: Táto príležitosť nie je pre každého. Je len pre tých, ktorí chápu, že peniaze by mali pracovať pre nich – nie naopak.

Čo keby ste každé ráno vstali, pozreli sa do telefónu a videli, že ste zarobili počas spánku?

- Nie. Toto nie je nejaký pochybný online kurz o kryptomenách.
- Nie je to MLM schéma, kde musíte "nadchnúť rodinu a priateľov " A rozhodne to nie je ďalší motivačný plagát o "budovaní slobody."

Toto je niečo skutočné. Niečo hmatateľné. Niečo, čo môžete vidieť, dotknúť sa toho, a čo je najdôležitejšie – **vám každý mesiac posiela peniaze priamo na účet.**

Hovorím o zhotovenej **prémiovo zariadenej modernej tropickej vile s bazénom** na Bali za **186 000eur** . Cenu 1 izbového bytu v štandarde v novostavbe v Bratislave

Predstavte si to na chvíľu:

Je pondelok ráno. Vaši kolegovia sa tlačia v rannej dopravnej zápche, pijú vlažnú kávu z termosky a rozmyšľajú, ako prežijú ďalší pracovný týždeň. A vy? Vy si práve všimli notifikáciu na telefóne – ďalšia rezervácia. Ďalší hosť pricestuje na Bali a bude bývať vo vašej vile. A vy za to dostanete zaplatené. Bez toho, aby ste zdvihli prst.

Dáva Vám to zmysel? *Tak potom vitajte. Predstavujeme Vám **Hotovú zariadenú Vilu s bazénom na Bali**, v prémiovej oblasti Seseh/ Cemagi, ktorá je pripravená Vám slúžiť.*

Čo presne dostanete za 186 000 €?

Súkromný bazén 5x2 m s vstavaným ležadlom – to je to, čo predáva každú Airbnb nehnuteľnosť na Bali. Hostia nechcú zdieľať hotelový bazén.

Plne zariadený interiér – nič nedokupujete, nič nezariadujete. Príde hosť, zaplatí, odíde spokojný. Vy zarobíte.

Moderná kuchyňa s ostrovčekom – Možnosť variť doma = dlhšie pobyty = vyšší príjem pre vás.

Pracovňa / home office – Státisíce digitálnych nomádov, ktorí hľadajú pracovný priestor aj miesto na relax v jednom

Walk-in šatník – detail, ktorý hovorí "tu sa myslelo na komfort."

Uzavretý obytný a jedáľenský priestor – súkromie a pohodlie aj pri tropickom daždi.

Terasa s oddychovou zónou a súkromná záhrada – priestor na vonkajší relax, ranné jogy, večerné rituály.

Parkovanie pre motorky – na Bali je motorka základný dopravný prostriedok.



Prečo práve Cemagi v oblasti Seseh . Canggu?

Ak poznáte Bali, viete, že Canggu je v súčasnosti najžiadanejšia oblasť na celom ostrove. Je to miesto, kde sa stretáva surferská kultúra s moderným komfortom, kde kaviarne s rýchlym WiFi susedia s ryžovými poľami a kde sa digitálni nomádi z celého sveta rozhodujú zostať dlhšie, než plánovali.

Cemagi je tichá, pokojná oblasť - a zároveň:

- Len 1 km od pláže (5 minút pešo)
 - 15-20 minút od centra Canggu a Pererenan
 - 25 km od medzinárodného letiska Denpasar
 - 4 km od medzinárodnej školy
 - V blízkosti fitness centier, reštaurácií, kaviarní, wellness centier a obchodov
- Je to ideálna kombinácia: dosť ďaleko od hluku, aby hostia pocítili pokoj - dosť blízko ku všetkému, aby nepotrebovali autá na každý krok.

Podíme sa porozprávať o číslach. Pretože presne o tie ide pri investícii na Bali.

Vieme, že ste dospelý zodpovedný človek. Nechcete počúvať len pekné príbehy o bazénoch a tropickom slnku. **Chcete vedieť: oplatí sa to finančne?** A tak je to správne.

Takže podíme na to priamo.

Koľko môžete zarobiť prenájomom tejto vily?

Na Bali, v oblasti Canggu/Cemagi, súkromné vily s bazénom dosahujú priemernú dennú sadzbu 120-250€ za noc v závislosti od sezóny a obsadenosti.

Konzervatívny odhad pri 60% obsadenosti počas roka (**a to je veľmi opatrný odhad pre túto lokalitu- reálny je cez 80%**):

Priemerná denná sadzba: **150 €**

- Obsadených nocí ročne: **219 (60% z 365)**

- Hrubý ročný príjem: **32 850 €**

Pri 70% obsadenosti (čo je realistické pre dobre spravovanú vilu v Canggu):

- Obsadených nocí ročne: **256**

- Hrubý ročný príjem: **38 400 €**

A pri 80% obsadenosti počas hlavnej sezóny s prímiovou cenou:

- Hrubý ročný príjem môže prekročiť **45 000 €**

To znamená potenciálnu návratnosť investície 12-16% ročne.

Porovnajte to s:

- Slovenský sporiaci účet: 2-3% p.a.
- Prenájom bytu v Bratislave: 4-5% p.a. (a to ešte s bolesťami hlavy od nájomníkov)
- Akcie/fondy: nestabilné, nepredvídateľné

Bali vila: 12-16% p.a. pasívneho príjmu.

Bez každodennej starostlivosti/ profesionálny PROPERTY MANAŽMENT. Bez hľadania nájomníkov. Bez opravárskych telefonátov o polnoci.

Od čoho Vás ako investora odbremení Správcovská firma so slovenským vedením na Bali?

Marketing a obsadenosť – Vaša vila bude profesionálne nafotená, prezentovaná na všetkých relevantných platformách (Airbnb, Booking.com, VRBO a ďalších) a aktívne propagovaná s cieľom maximalizovať obsadenosť počas celého roka.

Komunikáciu s nájomníkmi – Každý dopyt, každá rezervácia, každá špeciálna požiadavka – tím sa postará o všetku komunikáciu v mene vašej vily, 24 hodín denne, 7 dní v týždni.

Check-in a check-out – Každý hosť bude privítaný ako v hotelovom servise. Profesionálny príjem, odovzdanie kľúčov, orientácia v lokalite – všetko v najvyššom štandarde, ktorý generuje päťhviezdičkové recenzie.

Upratovanie a údržbu – Vaša vila bude vždy v perfektnom stave. Pravidelné upratovanie, výmena bielizne, údržba bazéna, starostlivosť o záhradu – všetko zahrnuté.

Technické opravy a pohotovostný servis – Pokazila sa klimatizácia? Problém s bazénom? Nájomníci to neriešia – rieši to tím. Vy ste o tom len informovaní.

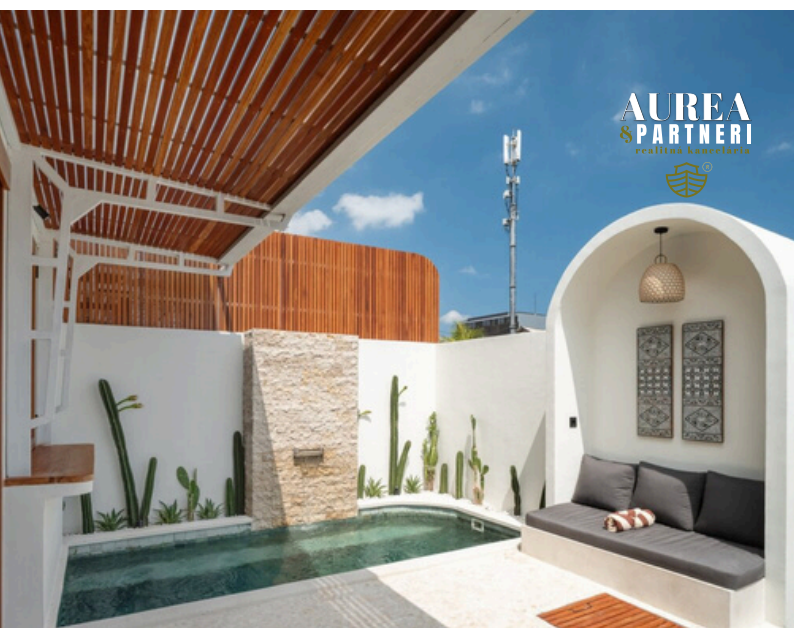
Finančné výkazníctvo – Pravidelné prehľadné reporty o obsadenosti, príjmoch a nákladoch, ktoré máte vždy k dispozícii. Žiadne prekvapenia. Žiadne nejasnosti.

Lokálne právne a administratívne záležitosti – Miestne dane, povolenia, predpisy – tím pozná lokálne prostredie do detailu a zabezpečuje, že vaša investícia je vždy v súlade s platnou legislatívou.

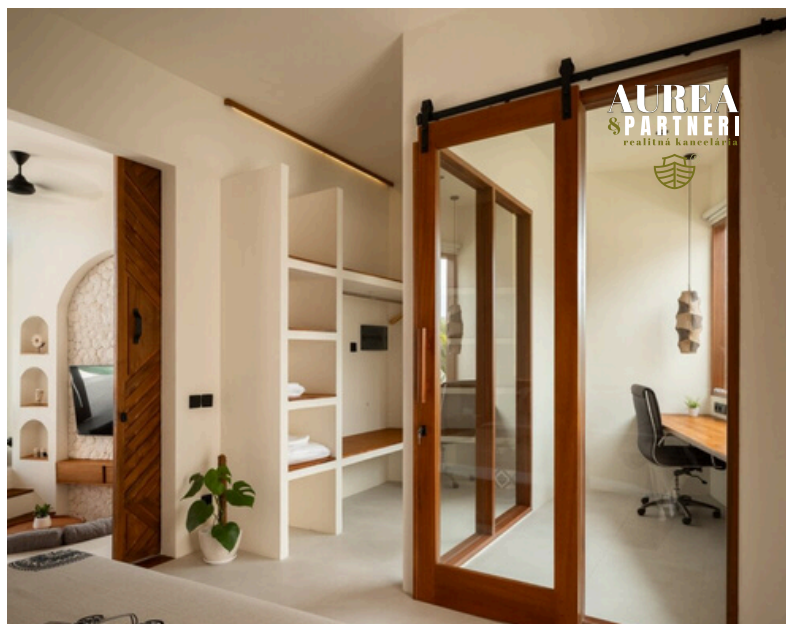
Špeciálne požiadavky hostí – odvoz letisko, šofér, sprievodca, raňajky atď.

Jedným slovom: "Vy investujete. Oni pracujú. Vy zarábate."
Predstavte si to na chvíľu:

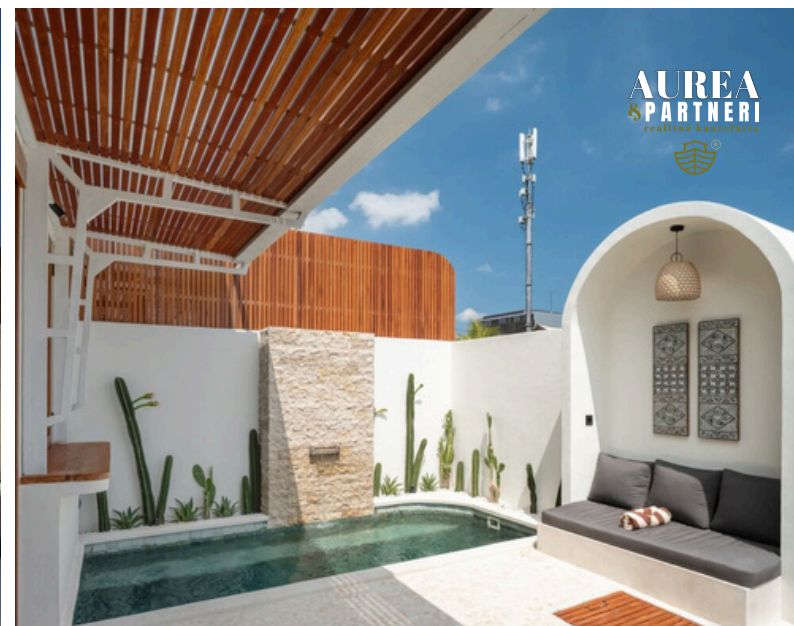
Je pondelok ráno. Bežný pracovný šedý deň. Vaši kolegovia sa tlačia v rannej dopravnej zápche, pijú vlažnú kávu z termosky a rozmýšľajú, ako prežijú ďalší pracovný týždeň. A vy? Vy si práve všimli notifikáciu na telefóne – píše Vám Firma Property managementu, ktorá zastrešuje správu Vašej vily na druhom konci sveta- na Bali- **ďalšia rezervácia**. Ďalší hosť pricestuje na Bali a bude bývať vo vašej vile. A vy za to dostanete zaplatené. Bez toho, aby ste zdvihli prst.



@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

Táto vila je pre vás, ak:

Máte úspory, ktoré **"len tak ležia"** na bankovom účte alebo neprosperujúcej nehnuteľnosti a strácajú hodnotu inflácií

Chcete **diverzifikovať svoje investičné portfólio** o hmatateľné aktívum

Snívate o pasívnom príjme, ale takom, čo je výnosný a nechcete sa zapodievať každodennými starosťami o nehnuteľnosť

Chápete, že peniaze by mali pracovať pre vás – nie naopak

Milujete Bali a páčila by sa vám možnosť stráviť tam pár týždňov ročne osobne – v svojej vlastnej vile s bazénom

Ste rodič a **chcete deťom nechať niečo hodnotné**

Blížite sa k dôchodku a **chcete si zabezpečiť pravidelný príjem nezávislý od štátu**

Nie je pre vás, ak:

Hľadáte rýchle zbohatnutie cez víkend

Nemáte dostatok kapitálu a chceli by ste investovať peniaze, ktoré vám chýbajú

Nie ste ochotní dôverovať procesu a chceli by ste riešiť každý detail sami

Tu Je Vaš Ďalší Krok – relatívne Jednoduchý a Bez zbytočných záväzkov či rizík

Jediná otázka, ktorá zostáva, je: **Budete to vy, kto toto aktívum vlastní – alebo niekto iný?**

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

Krok 1: Zdvihnite telefón a dajte o sebe vedieť – email, telefón, správa.

Akýmkoľvek spôsobom – sme tu pre Vás.

Krok 2: Naplánujeme si hovor, kde vám odpovieme na všetky vaše otázky.

Bez tlaku, bez tvrdého predaja. Chceme, aby ste rozumeli každému detailu.

Krok 3: Zorganizujeme stretnutie (on-line, off-line) s našimi partnermi a následne podľa záujmu osobnú návštevu vily priamo na Bali.

Krok 4: Naši partneri vám **vysvetlia celý proces kúpy krok za krokom** – vrátane právnych aspektov leaseholdu, daní a správy nehnuteľnosti.

Krok 5: Vy sa rozhodnete. Bez nátlaku. Ale s **úplnou informovanosťou** – vyzbrojený právnou a informačnou ochranou.



LOKALITA a VÝHODY

- **Pláž:** približne 1 km
- **Letisko Denpasar:** približne 25 km
- **Medzinárodná škola:** približne 4 km
- **Nemocnica:** približne 15 km
- **V blízkosti:** fitness centrá, reštaurácie, kaviarne, obchody, športové centrá a wellness služby

Záverečná myšlienka od nás

Viete, čo odlišuje ľudí, ktorí dosiahli finančnú slobodu, od tých, ktorí o nej len snívajú?

Nie je to talent. Nie je to šťastie. Nie je to ani to, koľko peňazí mali na začiatku.

Je to rozhodnutie. Konkrétne, odvážne rozhodnutie urobiť niečo iné, než robí väčšina.

Väčšina ľudí nechá peniaze na sporiacom účte či ETF ku a dúfa, že to nejak vyjde. Menšina sa rozhodne, že **ich peniaze budú pracovať – v aktívach**, ktoré generujú príjem, rastú na hodnote a dávajú im slobodu. **Sloboda je totiž ZODPOVEDNOSŤ.** Nie v cudzích rukách a už vôbec nie v rukách štátu. Ale v tých vašich.

Táto vila je vaša príležitosť patriť k tej menšine.

Nie preto, aby ste sa mohli chváliť na sociálnych sieťach. Ale preto, aby ste sa raz ráno zobudili, otvorili telefón a vedeli ste, že ste finančne slobodní. Že máte príjem, ktorý nezávisí od vášho šéfa, od ekonomickej situácie na Slovensku, ani od toho, koľko hodín ste odpracovali.

To je sloboda, ktorú táto vila môže priniesť.

“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**