



UNIKÁTNA MODERNÁ **3KK VILA S BAZÉNOM**

Bali, Canggu – Cepaka / Kaba Kaba

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Canggu – Cepaka / Kaba Kaba | Typ nehnuteľnosti: 3+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leashold(hak sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 187 000eur

„Unikátna investičná vila s bazénom pripravená zarábať“

Cena: 187 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold / Hak Sewa

Dĺžka leasholdu: 27 rokov (do 06/2053)

Možnosť predĺženia: áno

Lokalita: Bali, Canggu – Cepaka / Kaba Kaba

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 250 m²
- Zastavaná plocha: 147 m²
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+2 postel)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 2
- Stav projektu: hotový (pripravený zarábať peniaze)

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén 6 × 3,5 m
- Plne zariadená vila
- Otvorená kuchyňa s ostrovčekom
- Návrh vily od amerického architekta
- Uzavretý obytný a jedáľenský priestor
- Súkromné parkovanie pre 1 auto
- Súkromná a zdieľaná záhrada
- Vlastný zdroj vody s filtráciou
- Vhodné pre rodiny aj domáce zvieratá

Chceli by sme Vás touto cestou posmeliť, aby ste **zabudli na všetko, čo ste doteraz vedeli o investovaní do nehnuteľností na Slovensku.**

Ak práve uvažujete o tom, že **investujete do nehnuteľnosti v Bratislave — kúpite si 2-izbový " investičný" byt v paneláku**, zrekonštruujete ho za ďalších pár desiatok tisíc eur, a potom ho prenajmete za 700–900 eur mesačne — tak si **prosím dočítajte tento text až do konca.**

Pretože to, čo by sme Vám radi predstavili, môže navždy **zmeniť spôsob, akým premýšľate o svojich peniazoch.**

Existuje jedna nehnuteľnosť. Práve teraz. Na jednom z najkrajších ostrovov na svete.

Je to **novopostavená, kompletne zariadená dvojspáľňová vila s vlastným súkromným bazénom v srdci Bali** — navrhnutá americkým dizajnérom, s výškou stropov až 7 metrov, s otvorenými priestormi, veľkými presklenými stenami a výhľadom do zelene, ktorá vás každé ráno pohltí ako objatie prírody.

Uuuf, to bude asi rovnako prémiovo drahé, hovoríte si. Ibaže by....nie. 187 000 EUR.

Áno, čítate správne. Sto -osemdesiat- sedem tisíc eur.

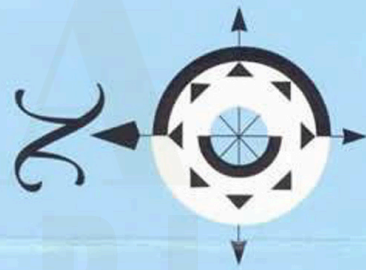
Za cenu, za ktorú si v Bratislave kúpite **priemerný zrekonštruovaný 2-izbový panelákový byt niekde na Petržalke alebo Ružinove** — byt bez záhrady, bez bazéna, bez dizajnu, bez výhľadu, bez exotiky — cenu, za ktorú môžete nielen, že vlastniť vilu na Bali, ale ktorá **Vám bude mesačne aktívne zarábať niekoľkonásobne viac.**

- Vilu, ktorú môžete okamžite prenajímať.
- Vilu, ktorá vám môže generovať príjem každý deň. Doslova každý deň.

A nie, nie obrat 700-900 eur mesačne, ako by ste dostávali z bratislavského bytu.

Hovoríme o potenciáli, ktorý vás prevapí. Ale k číslam sa dostaneme o chvíľu.

Tak vitajte, srdečne Vám predstavujeme zariadenú 3+KK VILU na Bali, Canggu – Cepaka / Kaba Kaba.



Bali



Ste unavení z toho, že vaše peniaze spia a inflácia ich spolu s Vami zožiera?

Máte úspory. **Tvrdo ste pracovali celé roky.** Odkladali ste, šetřili, obmedzovali sa. A teraz sa pozeráte na ten účet v banke a viete, že **inflácia každý rok zožerie kúsok z toho, čo ste si vytvorili.**

- **Možno ste investovali do akcií** — a potom sledovali, ako trh padá o 30 % za tri mesiace a váš záľudok sa obracia naruby zakaždým, keď otvoríte aplikáciu.
- **Možno ste kúpili byt v Bratislave** — a teraz sa staráte o nájomníkov, riešite opravy, platíte daň z príjmu, správcovský poplatok, a na konci mesiaca si hovoríte: "To je toto všetko?"
- Alebo **možno ešte len uvažujete o prvej investícii** a nevíete, kde začať.

Ak sa v niečom z toho poznávate, zostaňte s nami.

Pretože to, čo vám chceme ukázať dnes, **nie je ďalší "trik" ako zbohatnúť cez noc.**

Nie je to schéma. Nie je to rizikový startup ani kryptomena.

Je to vo svojej zdanlivej zložitosti vďaka nám a našim obchodným partnerom na Bali **oveľa jednoduchšie a oveľa reálnejšie.**



Prečo práve Bali a prečo práve TERAZ??

Bali každý rok navštívi viac ako 6 miliónov zahraničných turistov. Len v roku 2025 to bolo rekordné číslo **6,5 MILIÓNOV!**

A tento trend neklesá — stúpa. Každý rok viac ľudí objavuje Bali ako destináciu nielen na dovolenku, ale aj na dlhodobý pobyt, prácu na diaľku, digitálne nomádstvo.

Priemerná obsadenosť luxusných vil na Bali v oblastiach ako Canggu, Seminyak alebo Pererenan sa pohybuje medzi 70 a 85 % počas roka. To nie je číslo z prospektu realitnej kancelárie. To sú reálne dáta z platforiem ako Airbnb, Booking.com a špecializovaných správcovských spoločností.

Priemerná nočná cena prenájmu vily podobnej tej, o ktorej vám dnes hovorím, sa pohybuje medzi 150 a 250 EUR za noc — v závislosti od sezóny a obsadenosti.

Robíte si v hlave matematiku? Dobré.

Podíme sa porozprávať o číslach. Teraz si povedzme, čo toto skutočne znamená pre váš bankový účet

Scenár A: Kúpite si 2-izbový zrekonštruovaný byt v Bratislave za 187 000 EUR.

- Nájom, ktorý môžete reálne získať: 700 – 900 EUR mesačne
- Ročný príjem z prenájmu: 8 400 – 10 800 EUR
- Ročné náklady (správa, opravy, dane, poplatky do fondu opráv, plyn, električka): 2300 – 3 200 EUR
- **Čistý ročný príjem: 6 100 – 7 600 EUR**
- **Hrubý výnos:** cca 4 % ročne

Nie je to zlé, keď predpokladáme, že nemáte úver. Ale nie je to ani nič, čo by vás vyzdvihlo zo stoličky. Nehovoriac o fakte, že správa, opravy a riešenie problémov s nájomcami **sú na VAŠICH PLECIACH**

Scenár B: Vila na Bali v Kaba Kaba za 187 000 EUR. Kompletne zariadená. Pripravená na okamžitý prenájom. Americký dizajn, bazén, dve spálne, dve kúpeľne — hotová na to, aby začala zarábať od prvého dňa.

- Priemerná nočná cena prenájmu: 150 EUR za noc (konzervatívny odhad)– 250 EUR/noc
- Priemerná obsadenosť: 65 % ročne (konzervatívny odhad — reálne čísla sú vyššie)
- Počet prenájatých nocí ročne: 237 nocí
- Hrubý ročný **konzervatívny príjem: cca 35 550-43 000 EUR**
- Poplatky správcovskej spoločnosti (cca 20 %): -7 110 EUR
- Prevádzkové náklady (údržba, energie, čistenie, pool service): -6 000 – 8 000 EUR
- Čistý ročný príjem: cca 20 000 – 35 000 EUR
- Čistý výnos: 10,5 – 16 % ročne

Vila na Bali vám môže generovať **viac ako trojnásobok čistého príjmu oproti bratislavskému bytu** — za rovnaký investovaný kapitál.

A na rozdiel od bytu v paneláku — **vy nemusíte riešiť nič.** Správcovská spoločnosť sa postará o hostí, čistenie, komunikáciu, on-line prezentáciu nehnuteľností, check-in, check-out, bazén, záhradu, drobné opravy. **Vy dostávate výpis na účet.**

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, ako vyzerá váš život s touto investíciou

Chvíľku zastavte. Zatvorte oči. A predstavte si reálnu situáciu z Vášho života.

Je utorok ráno. Vy **sedíte v kaviarni, pijete kávu a otvoríte aplikáciu na telefóne.**

Správa od správcovskej spoločnosti na Bali: "Tento týždeň máme vilu obsadenú na 6 z 7 nocí. Dnešné príjmy: 954 EUR."

- Nerobili ste nič.
- Nespravili ste žiadny telefónny hovor.
- Neriešili ste žiadnu opravu.
- Neposielali ste žiadne emailové ponuky.

Vaša vila na Bali — tých 15 minút od pláže, s bazénom, s tropickou záhradou — len zarábala. Kým vy spali.

Alebo — a **toto je tá krásnejšia verzia — vy ste na tej Bali.** Prišli ste na dva týždne. Vila je obsadená len čiastočne, takže máte aj čas pre seba — **chodíte k moru, ochutnávate miestne jedlo, sledujete západ slnka nad ryžovými poličkami.**

A pritom váš "majetok" pracuje. Generuje príjem. Zhodnocuje sa.

Toto už viac nie je sen bohatých ľudí. Toto je **reálna možnosť pre každého, kto má 187 000 EUR a odváži sa uvažovať trochu inak.**



@aureapartneri_RK



Pre koho je táto investícia ideálna?

Táto vila je pre vás, ak:

Ste investor, ktorý hľadá vyššie výnosy ako slovenský trh ponúka

Chcete pasívny príjem bez stresu, So správcovskou spoločnosťou na Dostávate reporty, nie telefonáty.

Ste rodina, ktorá chce spojiť investíciu s výnimočnými dovolenkami

Niekoľko týždňov v roku využijete vilu sami — a zvyšok roka zarába. Win-win.

Ste digitálny nomád alebo pracujete na diaľku, Bali je jedno z najlepších miest na svete pre prácu na diaľku. Rýchly internet, komunita podobne zmýšľajúcich ľudí, fascinujúca kultúra.

Chcete diverzifikovať portfólio mimo eurozóny Nehnuteľnosť na Bali je v inej mene, na inom trhu, s iným vývojom — čo je pre portfólio zdravá diverzifikácia.

Hľadáte niečo, čo zanecháte deťom alebo rodine Leasehold je predajný a prevoditeľný(!!!!). Môžete ho kedykoľvek predaj ďalšiemu investorovi — a pravdepodobne za vyššiu cenu, ako ste zaplatili, keďže Bali trh neustále rastie.

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 Váš 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 s Vaším maklérom, 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 Pererenan: cca 15 minút**
- **Supermarket Pepito Pererenan: cca 8 minút**
- **Green School: cca 25 minút**
- **Letisko: cca 20 km**
- **Nemocnica: cca 15 km**

Záverečná myšlienka od nás

Viete, čo majú spoločné všetci úspešní investori, ktorých vďaka našej profesii poznáme?

- Nie sú to nutne tí najinteligentnejší.
- Ani najsilnejší.
- Nie sú to vždy tí, ktorí mali najvyšší kapitál.

Sú to **tí, ktorí v správnom momente videli príležitosť** — a **konali**.

Zatiaľ čo **ostatní čakali na "lepší čas"**, oni išli do akcie.

A o 5 rokov ďalší ľudia pozerali na ich výnosy a hovorili si: **"Tí mali šťastie."** alebo **"Určite okradli štát"** alebo **"Ktovie, v čom "lietajú"**

Šťastie? Nie. Podvod? Rozhodne nie. Bolo to **prah-prosté obyčajné rozhodnutie**.

Dnes to je vaše rozhodnutie.

Bratislavský panelákový byt — alebo vila s bazénom na Bali?

- 4,5 % ročne — **alebo 10-16 % ročne?**
- Stres z nájomníkov — alebo **výpis na účet každý mesiac na niekoľko tisíc eur?**

Odpovedzte si sami.

"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**