



MODERNÁ INVESTIČNÁ 3KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Bukit – Nusa Dua

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Bukit – Nusa Dua | Typ nehnuteľnosti: 3+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Freehold (hak milik) | Stav projektu: HOT | Cena: 188 000eur

„Moderná investičná vila s bazénom a prémiovým zariadením pripravená zarábať“

Cena: 188 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold / Hak Sewa

Typ vlastníctva: Freehold (hak milik)

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali, Bukit – Nusa Dua

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 180 m²
- Zastavaná plocha: 120 m²
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+2 postel)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: hotový (pripravený zarábať peniaze)

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén (6 × 3 m)
- Uzavretý obývací a jedáľenský priestor
- Moderná kuchyňa s ostrovom
- Plne zariadený interiér
- Súkromná záhrada
- Parkovanie pre 1 auto (carport)
- Elektrina 5,5 kW
- Vládny vodovod
- Moderný architektonický štýl

INVESTIČNÁ VILA NA BALI: Kým vy spíte, vaše peniaze pracujú v jednom z najžiadanejších rezortných destinácií sveta

Čo keby vám niekto povedal, že **existuje spôsob, ako vaše peniaze zhodnocovať 11-16 % ročne**, kým si vy vychutnáte čokoľvek, kdekoľvek na svete alebo doma?

Väčšina ľudí celý život pracuje pre peniaze. Vstávajú o šiestej ráno. Sedia v dopravnej zápche. Odpracujú osem, deväť, desať hodín denne. A raz do mesiaca dostanú výplatu, ktorá sotva pokryje hypotéku, účty a základné životné náklady.

A pritom **existuje úzka skupina ľudí – tichá menšina – ktorá vníma peniaze inak**. Títo ľudia **nerozmýšľajú v kategóriách „koľko zarobím tento mesiac“**. Rozmýšľajú v kategóriách **„kde umiestniť kapitál tak, aby pracoval neprerušite – 24 hodín denne, 7 dní v týždni, 365 dní v roku“**.

A práve títo ľudia dnes **nakupujú nehnuteľnosti mimo Európy a Bali je v TOP 3 ich výberovej investičnej destinácie**.

- Nie preto, že by to bol vy-hypovaný trend ako Dubaj.
- Nie preto, že by sledovali trendy na sociálnych sieťach.
- Ale preto, že rozumejú jednoduchej matematike: **keď svetový turistický trh rastie, keď dopyt po luxusnom bezpečnom prenájme na prémiových destináciách stúpa a keď nehnuteľnosti v správnych lokalitách historicky zhodnocujú svoju vstupnú cenu – inteligentný investor koná.**

A čo vy? Ste pripravení konať?

Pokiaľ áno, pohodlne sa usadte a vitajte. Dnes Vám predstavíme viac ako len nehnuteľnosť- **3+KK zariadená Investičná vila za 188 000eur s bazénom , 2 prémiovo zariadenými spálňami v Nusa Dua.**



Čo presne získate? Vy pravidelný cashflow. Ale čo získajú Vaši hostia?

Teplý tropický vzduch. Zvuk vtákov. A pred nimi – čistý, tyrkysovo **modrý bazén s rozmermi 6 × 3 metre, len pre Vašich hostí.**

Žiadni susedia pozerajúci sa cez plot. Žiadny hotelový personál klopujúci na dvere. Žiadny ruch. Len dokonalý pokoj a súkromie, za ktoré sú ochotní zaplatiť prémiové ceny.

Táto **moderná dvojspáľňová investičná vila** typu 3+KK v tichej rezidenčnej časti Nusa Dua bola navrhnutá s jediným cieľom: **poskytnúť maximálny komfort pre hostí a zároveň maximálny výnos pre svojho majiteľa.**

Každý detail bol premyslený. Každá plocha bola navrhnutá tak, aby splnila – a prekonal – očakávania náročného nájomníka.

Čo presne získate:

- Dve priestrané spálne, každá s vlastnou kúpeľňou.
- Uzavretý obývací a jedáľenský priestor plynulo prepojený s modernou kuchyňou s ostrovom
- Plne zariadený interier
- Parkovanie pre jedno auto (carport)
- Elektrina 5,5 kW a vládny vodovod.
- Spoločná infraštruktúra – základ každej dlhodobej investície.



Prečo práve prémiová lokalita NUSA DUA na Bali?

Nusa Dua nie je náhodná lokalita. Je to starostlivo plánovaná rezidenčná a rezortná štvrť v južnom Bali, ktorá je dlhodobo považovaná za najprémiovejšiu adresu celého ostrova. Tu sídlia päťhviezdičkové hotely svetových reťazcov. Tu sa nachádzajú jedny z najkrajších pláží Bali. Tu je infraštruktúra na európskej úrovni – medzinárodné školy, moderné nemocnice, supermarkety, reštaurácie, kaviarne, fitness centrá a wellness zariadenia. A čo je kľúčové pre investora – bezpečnosť. Nusa Dua je jedna z mála oblastí Bali, kde funguje profesionálny bezpečnostný systém, kamerové monitorovanie a uzavretá komunitná infraštruktúra. Vaša investícia je tu chránená nielen fyzicky, ale aj systémovo. Toto nie je náhoda. Je to výsledok desaťročí plánovania, investícií a budovania reputácie lokality, ktorú si vyberajú tí najnáročnejší návštevníci a rezidenti.

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

Predstavte si tento scenár:

Kúpite túto **3kk vilu s bazénom a prémiovým zariadením za 188 000 €**. Zapíšete ju do prenájmu cez Airbnb, Booking.com a lokálne manažérske agentúry. Nastavíte cenu na **konzervatívnych 180 € za noc pri 65 % ročnej priemernej obsadenosti.**

Ročný hrubý príjem: cca 42 705 €

Po odpočítaní nákladov na správu, údržbu, poplatky a komunálne služby – **odhadovaných na 20-25 % z príjmu** – zostáva **čistý výnos v rozsahu 28 000 – 32 000 € ročne.**

To predstavuje **čistý ročný výnos 12-16 % z investovaného kapitálu.**

Na porovnanie: priemerný výnos z prenájmu bytov v Bratislave alebo Prahe sa pohybuje okolo 3-5 % hrubého. Výnos z dlhopisov v EÚ je ešte nižší.

A to sme ešte nezapočítali kapitálové zhodnotenie nehnuteľnosti – rast jej trhovej hodnoty v čase, ktorý v prémiových lokalitách Bali **historicky dosahuje 7-10 % ročne.**

Podme si chvíľu povedať, čo tieto čísla skutočne znamenajú pre váš život.

- Znamenajú, že o päť rokov môžete mať v rukách nehnuteľnosť, ktorá má vyššiu trhovú hodnotu ako dnes a ktorá vám medzitým vygenerovala sto tisíc eur v príjmoch.
- Znamenajú, že **môžete reinvestovať tieto príjmy do ďalšej vily, ďalšej investície, ďalšieho aktíva.**
- Znamenajú, že **jedného dňa môžete mať portfólio nehnuteľností, ktoré pracuje za vás** – kým vy robíte to, čo skutočne chcete robiť.

Cestujete. Trávite čas s rodinou. Rozvíjate ďalší biznis. Alebo jednoducho žijete slobodne, bez strachu z toho, čo prinesie zajtra. Toto je to, o čom skutočne hovoríme.

Nie o betóne a dlaždiciach. Hovoríme o slobode. O finančnej nezávislosti. O živote, ktorý si sami navrhnete.

KTO SA BUDE STARAŤ O MOJU VILU A HOSTÍ NA INOM KONTINENTE? 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.”

Zamyslite sa na chvíľu.

Kde budú vaše peniaze o päť rokov?

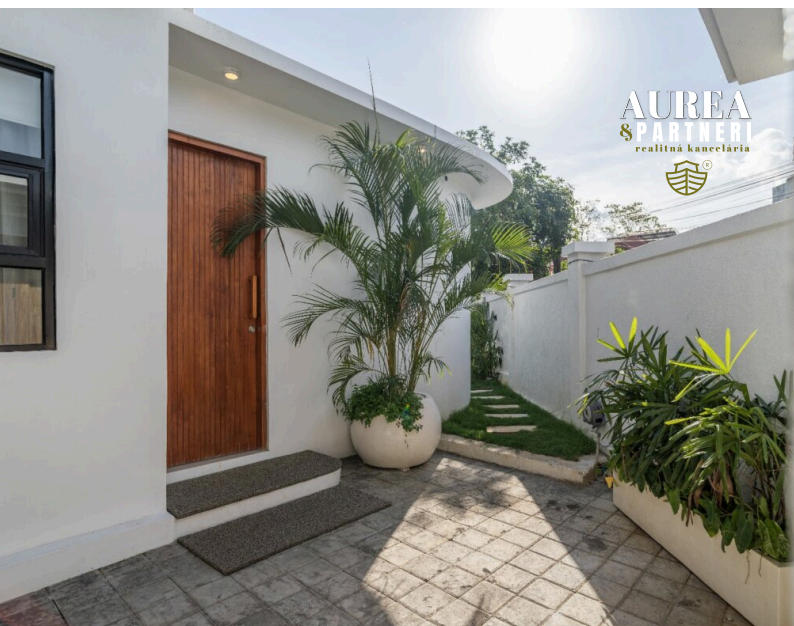
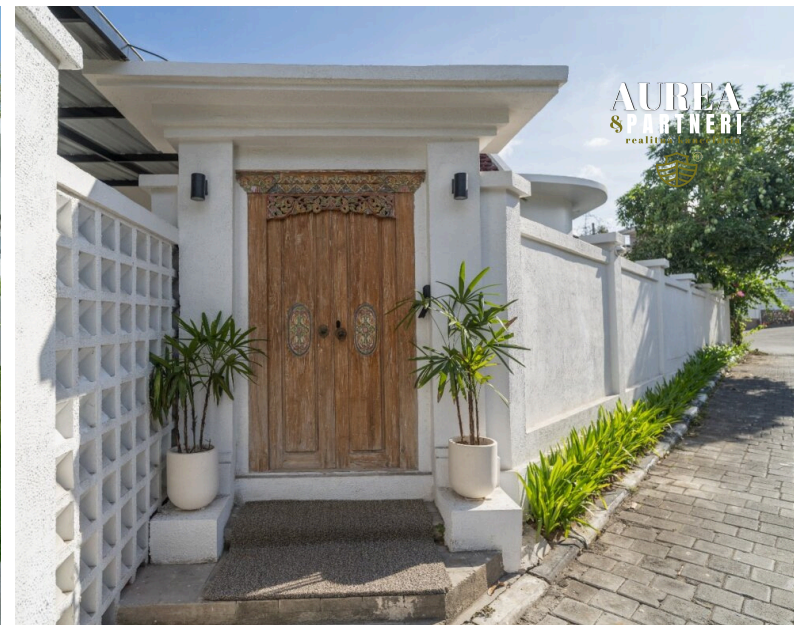
Ak ich necháte v banke, reálne stratia hodnotu. Inflácia je nemilosrdná a úrokové sadzby bežných sporiacich účtov ju nedobehnú.

- Ak ich investujete do európskych nehnuteľností, čelíte rastúcim cenám vstupov, byrokratickým obmedzeniam, vysokému zdaneniu a saturovanému trhu, kde marže pre nových investorov sa každým rokom zužujú.
- Ak ich vložíte do akcií alebo kryptomien – áno, potenciál je vysoký. Ale rovnako vysoké je riziko. Trhy padajú. Firmy bankrotujú. Kryptomeny strácajú 80 % hodnoty za niekoľko týždňov.

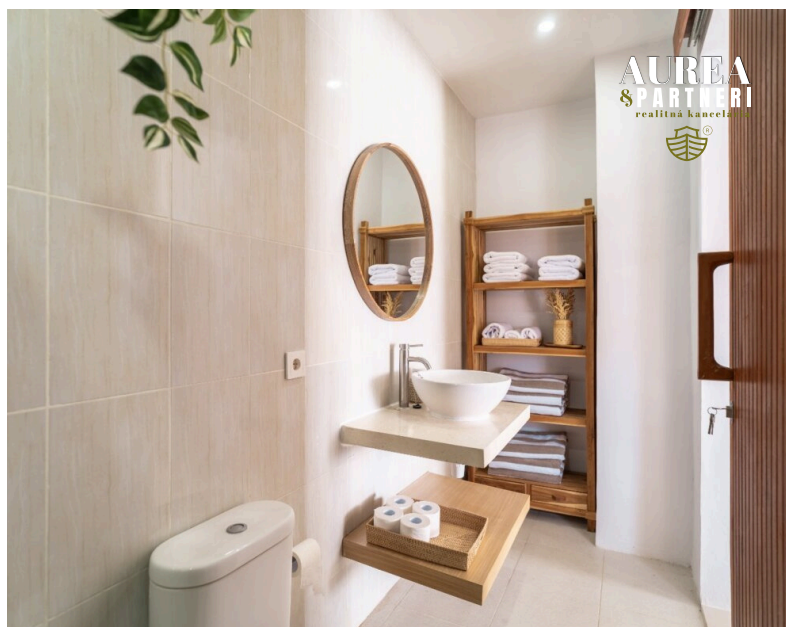
Ale nehnuteľnosť v prémiových lokalitách?

Nehnuteľnosť v Nusa Dua na Bali?

Tá vám prináša príjem každý deň, keď ju niekto obýva. A hodnotu buduje každý deň, keď existuje.



@aureapartneri_RK



@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 prediť 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 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 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 právnu a informačnou ochranou.



LOKALITA a VÝHODY

- Pláž: cca 5 km (Geger Beach a ďalšie pláže)
- Letisko: cca 15 km
- Medzinárodná škola: cca 10 km
- Nemocnica: cca 4 km
- V blízkosti: supermarket, reštaurácie, kaviarne, fitness centrum, športový klub, spa a obchody

Záverečná myšlienka od nás

Najdrahšia chyba, ktorú investor môže urobiť, nie je zlá investícia.

Je to nečinnosť.

Je to moment, keď videl príležitosť, váhal, odložil rozhodnutie na „neskôr“ – POVEDZME O ROK, O DVA neskôr, zistil, že cena stúpla, nehnuteľnosť je predaná a okno príležitosti sa zavrelo.

Tento moment nastáva. Vždy. A keď nastane, ľudia si zvyčajne hovoria: „Vedel som. Mal som konať.“

Dovoľte si byť tým, kto konal.

Váš kapitál si zaslúži pracovať. Nech začne na Bali.

Investičná Vila 3+KK s bazénom v Nusa Dua, Bali | Freehold | 188 000 € | 2 spálne | 2 kúpeľne | Bazén 6x3 m | 120 m² zastavaná plocha | Okamžite prenajímateľné

“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**