



KRÁSNA INVESTIČNÁ 3KK VILA S BAZÉNOM

Bali – Bukit, Uluwatu (v blízkosti pláže Balangan)

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali – Bukit, Uluwatu (v blízkosti pláže Balangan) | Typ nehnuteľnosti: 3+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Freehold (hak milik) | Stav projektu: HOT | Cena: 196 000eur

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

Cena: 196 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold / Hak Sewa

Typ vlastníctva: Freehold (hak milik)

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali – Bukit, Uluwatu (v blízkosti pláže Balangan)

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 170 m²
- Zastavaná plocha: 70 m²
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+2 postelí)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: hotový (pripravený zarábať peniaze)

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén
- Strešná terasa
- Uzatvorená obývacia a jedálenská časť
- Plne vybavená kuchyňa
- Plne zariadený interiér
- Pracovňa a skladovací priestor
- Parkovanie pre 1 vozidlo
- Tropická záhrada
- Licencia Pondok Wisata (možnosť krátkodobého prenájmu)
- Existujúca právna due diligence

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

Čo keby Vám bolo predstavené, že **existuje spôsob, ako vaše peniaze zhodnocovať 11-16 % ročne**, kým si vy vychutnáвате čokoľvek, kdekoľvek na svete alebo doma?

Zabudnime na bankové úroky. Zabudnime na akcie s nepredvídateľnými výkyvmi. Existuje spôsob, ako nechať vaše peniaze pracovať pre vás — **24 hodín denne, 7 dní v týždni** — z jedného z najžiadanejších turistických destinácií na svete.

Čo keby som vám povedal, že existuje investícia do nehnuteľnosti na Bali, ktorá vám každý mesiac generuje pasívny príjem, kým vy robíte čokoľvek iné, čo vás naplňa?

Nie je to rozprávka. A už vôbec to nie je schéma rýchleho zbohatnutia. Je to konkrétna, fyzická nehnuteľnosť v jednej z najvyhľadávanejších oblastí celého ostrova — **a dnes máte príležitosť stať sa jej majiteľom.**

Hovoríme o dvojspálňovej tropickej 3+KK vile v Uluwatu, Bali — s odhadovaným **výnosom okolo 16 % ROI ročne** pri profesionálnom lokálnom property manažmente a krátkodobom prenájme.

Pohodlne sa usadte a užite si prezentáciu, ktorú sme pripravili pre Vás. Možno sa, ako premýšľate o zhodnocovaní peňazí.

Čo presne získate ako investor? Pravidelný cashflow.

Priemerná obsadenosť v oblasti Bukit/Uluwatu: 65-80 % počas roka

Priemerná nočná sadzba pre dvojspálňovú vilu s bazénom: 120-180 EUR za noc

- Špeciálne sezóny (Vianoce, Nový rok, letné mesiace): sadzby stúpajú na 200-250 EUR za noc
- Ročný výnos pri konzervatívnom odhade: okolo 16 % ROI

To nie sú čísla, ktoré nájdeme v slovenských prenájmoch. To nie sú čísla z

bankových produktov. To sú čísla, pre ktoré stojí za to vziať veci do vlastných rúk.

Čo presne získa Váš host? Podme sa na to spoločne pozrieť:

- ✓ **Súkromný bazén** — absolútna nevyhnutnosť pre prémiový prenájom na Bali
- ✓ **Strešná terasa** — unikátny predajný argument, ktorý zvyšuje rezervačnú cenu
- ✓ **Uzatvorená obývacia a jedálenská časť** — klimatizovaný komfort aj v tropickom počasi
- ✓ **Plne vybavená kuchyňa** — hostia, ktorí varia doma, zostávajú dlhšie a platia viac
- ✓ **Plne zariadený interier** — prémiový nábytok a dekor, nie IKEA kompromisy
- ✓ **Práčovňa a skladovací priestor** — praktické riešenia, ktoré hostia ocenia
- ✓ **Parkovanie pre 1 vozidlo** — dôležité pre hosti prenajímajúcich scooter alebo auto
- ✓ **Pristup k elektrine a vode** — infraštruktúra zabezpečená
- ✓ **Pozemok s tropickou relax zónou**: Estetická a úžitková hodnota, ktorá pôsobí atraktívne na AIRBNB na pozemku o výmere 170 m²



Prečo práve prémiová lokalita NUSA DUA na Bali?

Bali nie je len turistická destinácia. Je to globálny fenomén. Každý rok sem prichádzajú milióny návštevníkov — digitálni nomádi, honeymoon páry, skupiny priateľov, rodiny hľadajúce luxus za rozumnú cenu. A všetci hľadajú to isté: súkromnú vilu s bazénom, krásnym výhľadom a pocitom domova ďaleko od toho svojho.

Uluwatu je pritom to, čo Seminyak bol pred desiatimi rokmi — rozvíjajúca sa destinácia prémiového charakteru, kde ceny stúpajú, dopyt rastie, a tí, ktorí vstúpili skoro, dnes zberajú plody svojho rozhodnutia.

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

Priemerná obsadenosť v oblasti Bukit/Uluwatu: **65-80 % počas roka**

- **Priemerná nočná sadzba** pre dvojspálňovú vilu s bazénom: 120-180 EUR za noc
- **Špeciálne sezóny** (Vianoce, Nový rok, letné mesiace): sadzby stúpajú na **200-250 EUR** za noc
- **Ročný spriemerovaný výnos** pri konzervatívnom odhade: **cca 16 % ROI**

To nie sú čísla, ktoré nájdete v slovenských prenájmoch. To nie sú čísla z bankových produktov.

To sú čísla, pre ktoré stojí za to vziať veci do vlastných rúk.

Matematika, ktorá robí z tejto vily zaujímavú investíciu

Vstupná Investícia do nehnuteľnosti / 3KK VILA/ : 196 000 EUR

Pri **obsadenosti 70 %** (konzervatívny odhad pre Uluwatu):

- **255 obsadených nocí** ročne
- Priemerná nočná sadzba: **200 EUR**
- Hrubý ročný príjem: cca **45 000-51 000 EUR**
- Po odpočítaní nákladov na správu, fond opráv a prevádzku (odhadovaných na 20-25%): čistý príjem cca **32 000-37 680 EUR ročne**

- ROI: približne 10-12 % netto, pri optimálnej správe až 16-18 % hrubého výnosu

Pre porovnanie:

- Bankový vklad v SR: 2-3 % ročne
- Prenájom bytu v Bratislave: 4-5 % ročne
- Dividendové akcie: 3-6 % ročne (s trhovou volatilitou navyše)

A to hovoríme len o cash flow. Nepočítame s rastom hodnoty nehnuteľnosti.

Pretože Uluwatu nie je stagnujúci trh. Je to rastúca destinácia. Ceny nehnuteľností v tejto oblasti **za posledných päť rokov rástli konzistentne** — a s **príchodom nových beach klubov, reštaurácií a infraštruktúry** tento trend pokračuje. Vaša investícia dnes môže mať o päť rokov podstatne vyššiu hodnotu.

KTO SA BUDE STARÁŤ 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.”

Zamyslíte sa na chvíľu.

Predstavte si, ako vyzerá váš život o rok od teraz

Zatvorte oči na chvíľu.

Je utorňajší ráno. Vy sedíte pri káve. Otvoríte aplikáciu na mobile — a vidíte notifikáciu. **Vaša vila na Bali bola práve rezervovaná. Ďalší týždeň. Ďalší príjem na váš účet.**

Nie ste tam. Nie ste na telefóne s nájomníkmi. Neriešite pokazenú práčku, nezaplatený nájom ani zmenu zmluvy. **Property manažment tím na mieste sa stará o všetko** — od check-inu po upratovanie, od komunikácie s hosťami po malé opravy.

Vy len dostávate výnosy.

Toto je **pasívny príjem v pravom slova zmysle.**



@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

Táto vila je pre vás, ak:

- ✓ **Ste investor, ktorý rozumie hodnote diverzifikácie.** Máte peniaze v akciách, možno nehnuteľnosť doma — a hľadáte aktívum v inej geografii, inej mene, inej triede aktív. Bali je práve toto.
- ✓ **Hľadáte pasívny príjem bez každodennej starostlivosti.** Nechcete byť prenajímateľ, ktorý každý mesiac rieši problémy. Chcete systém, ktorý pracuje za vás. Property manažment tím na mieste to zabezpečuje.
- ✓ **Viete, že inflácia požíra hodnotu peňazí na účte.** A chcete aktívum, ktoré nielen uchováva hodnotu, ale aktívne generuje príjem — v eurách, nie v indonézskejších rupiách.
- ✓ **Máte záujem o Bali ako destináciu** — osobne aj investične. Pretože áno — môžete vilu využiť aj pre seba. Rezervujte si 2–3 týždne ročne, prídte si odpočinúť do vlastnej vily na Bali a zvyšok roka nechajte pracovať pre vás.
- ✓ **Oceníte, že všetko je pripravené.** Žiadna výstavba, žiadne čakanie, žiadna byrokracia od nuly. Kúpíte hotový produkt s existujúcou due diligence, licenciou a pripravenosťou na prevádzku.

Nie je pre vás, ak:

- ✗ Hľadáte rýchle zbohatnutie cez vikend
- ✗ 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?** Ak vás táto nehnuteľnosť oslovila — konajte. Aspoň sa informujte. Položte otázky. Zistite viac. Pretože rozhodnutie nič nerobí — je tiež rozhodnutie. Len s oveľa menej priaznivými dôsledkami pre váš bankový účet.

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 Balangan – niekoľko minút jazdy
- Pláž Bingin, Dreamland, Padang Padang a Suluban – krátka dostupnosť autom
- Reštaurácie, beach kluby a kaviarne v okolí
- Letisko – približne 20 km
- Medzinárodná škola – približne 35 km
- Nemocnica – približne 15 km

Záverečná myšlienka od nás

Predstavte si, že o 12 mesiacov od dnes sedíte pri káve — alebo možno priamo na strešnej terase tejto vily — a premýšľate nad tým, že ste urobili to rozhodnutie.

Nie rozhodnutie "premýšľať si to." Nie rozhodnutie "počkať na lepšiu príležitosť." Ale rozhodnutie konať — keď príležitosť bola pred vami.

Najlepší investori na svete majú jedno spoločné: neváhajú, keď čísla dávajú zmysel a due diligence je čistá. Konajú. A potom si užívajú výsledky, kým ostatní stále "premýšľajú."

Táto vila je **príležitosť pre investora, ktorý rozumie hodnote peňazí** a chce, aby peniaze pracovali pre neho — nie naopak.

Ak ste to vy — sme tu. Kontaktujte nás ešte dnes.

Pretože Bali vás čaká. A vaša vila tiež.

***“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 KONSEKVENCIE**