



MODERNÁ INVESTIČNÁ 3KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Canggu – Padonan

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Canggu – Padonan | Typ nehnuteľnosti: 3+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (hak sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 197 000eur

„Moderná investičná vila s 12m bazénom a prémiovým zariadením pripravená zarábať“

Cena: 197 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold / Hak Sewa

Dĺžka leaseholdu: 27 rokov (do 05/2053)

Možnosť predĺženia: ÁNO

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali, Canggu Padonan

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 165m²
- Zastavaná plocha: 80 m²
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+2 postel)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: hotový (pripravený zarábať peniaze)

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén 12 m²
- Plne zariadená vila
- Otvorená kuchyňa s ostrovčekom
- Uzavretý obytný priestor
- Strešná terasa
- Bezpečnostný systém
- Rezidenčná zóna (yellow land pri green zone)
- Interný správcovský a prenájmový servis

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

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

Kým vaše peniaze každý rok **ticho umierajú na bankovom účte**, inteligentní investori z celej Európy si budujú pasívny príjem cez investície do nehnuteľností, ktoré im vynášajú 12-16% návratnosť ročne + **kapitálové zhodnocovanie samotnej nehnuteľnosti**. Táto príležitosť však nie je pre každého. Ale ak ste tu, pravdepodobne poznáte nielen ceny, ale aj hodnotu cien. Poznáte a rozlišujete medzi aktivitami a pasívami. Medzi tým, čo Vás peniaze iba stojí a čo Vám ich zarába.

Inflácia. Neistota. Banky, ktorým platíte 3-4,8 % úrok, kým reálna **kúpna sila vašich úspor sa každý rok znižuje o 5, 6, niekedy aj 8%**.

- Možno máte peniaze na účte.
- Možno ste ich roky budovali – **poctivou prácou, múdrymi rozhodnutiami, odopieraním si**. A teraz sa pozeráte na čísla na obrazovke a cítite, ako vám tiché, **neviditeľné ruky systému každý mesiac kradnú kúsok z toho**, čo ste si zarobili.

Nie je to katastrofa. Nie je to kríza. Je to **pomalá, metodická erózia bohatstva** (spôsobená nekontrolovaným tlačením a púšťaním bezcenných peňazí bez zlatej zábezpeky do obehu) – **a väčšina ľudí ju vôbec nevníma, kým nie je neskoro**.

Riešenia existujú. Určite táto prezentácia neslúži na to, aby sme Vám tvrdili, že ak neinvestujete do jednej z Vil na Bali, tak ste finančne navždy stratený. Nič také Vám tvrdiť nebudeme. **Cieľom je, aby ste si rozšírili vedomie o ďalšiu možnosť ochrany Vašich financií a mesačných pravidelných zárobkov**, ktorá sa teraz otvára pre všetkých inteligentných Slovákov, nie len pre tých "vyvolených", z horných 10 000. A pokiaľ s Vami na nejakej úrovni bude rezonovať, podme spoločne komunikovať ďalej. Nie je to ďalší ETF fond. Nie je to kryptomena. Nie je to zlatá sliepka schovaná v trezore. Je to niečo, čo ľudia používajú na ochranu a rast svojho bohatstva tisíce rokov – a čo v kombinácii so správnou lokalitou generuje výnosy, o akých si slovenský sporiteľ alebo investor do nehnuteľností na Slovensku môže len snívať.

Pohodlne sa usadte, predstavujeme Vám **2-spáľňovú 3+KK investičnú vilu s prémiovým zariadením a bazénom, v srdci Canggu na Bali za 197 000eur**.

Ferry to Java
(Indonesian
Mainland)

Menjangan Island

Buleleng

SINGARAJA

Ubud

Ubud

Tabanan

Seseh

Kedungu

Pererenan

Cemagi

Canggu

Seminyak

DENPASAR

Ubung

Lembongan Island

Penida Island

Nusa Dua

Uluwatu

Temple

Medical Service

Tourist Information

Wartel / Telecommunication Service

Hotel

Market / Shopping Centre

Consulate

Police Station

Car Rental

Golf

Surfing Area

Diving Site

AUREA
& PARTNERI
realitná kancelária



Bali

Čo presne získate ako investor? Pravidelný cashflow. Vila, ktorá predáva samu seba pri rezervácii Vašimi hosťami.

Keď sa nájomník prvýkrát pozrie na fotografie tejto vily, **väčšinou je rozhodnutý ešte pred tým, než dočíta popis**. A to je presne to, čo chcete ako investor – **nehnuteľnosť, ktorá priťahuje prémiových nájomníkov** bez toho, aby ste museli nikoho presvedčať.

✓ **Súkromný bazén 12 m²** – nie zdieľaný, nie komunitný. Ich vlastný (teda na tú dobu, na ktorú si u Vás zaplatia ubytovanie). **Nájomníci platia prémium za súkromie** a toto je presne to, čo im táto vila ponúka.

✓ **Celoplošné presklené steny** z tvrdeného skla v obývačke aj spálňach – výhľad na ryžové terasy sa stáva súčasťou interiéru. Ráno sa zobudíte a uvidíte niečo, čo väčšina ľudí na svete nikdy nezažije. A vaši nájomníci za tento zážitok ochotne zaplatia.

✓ **Vysoké stropy, drevené prvky, tropická zeleň** – nie generický hotelový dizajn. Skutočná tropická atmosféra, ktorá fotografuje krásne a na sociálnych sieťach vyzerá fantasticky.

✓ **Otvorená kuchyňa s ostrovčekom** – prémiový nájomca, ktorý zostáva týždeň alebo mesiac, nechce každý deň chodiť do reštaurácie na obed aj večere. Chce plnohodnotnú kuchyňu. Táto vila mu to dáva.

✓ **Strešná terasa** – extra priestor, extra zážitok, extra dôvod priplatiť si.

✓ **Plne zariadená** – nič nekupujete. Nič nezariaďujete. Všetko je pripravené na okamžitý prenájom pre tých, ktorí Vám radi zaplatia za krásne prostredie exotického pocitu domova.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali?

Existuje veľa miest na svete, kde môžete investovať do nehnuteľností. Španielsko, Dubaj, Thajsko, Portugalsko, Albánsko, Chorvátsko.... Každé z nich má svoje výhody. Ale žiadne z nich neponúka komplexnú kombináciu faktorov, ktorú dnes nájdete práve na Bali.

Podme sa spoločne pozrieť na fakty:

Fakt č. 1: Bali je turistický fenomén, ktorý neustáva

V roku 2023 navštívilo Bali viac ako 5.2 milióna zahraničných turistov. Bali sa stalo globálnym centrom pre digitálnych nomádov, slobodné povolania, podnikateľov a ľudí, ktorí hľadajú kvalitný život za rozumnú cenu.

Fakt č. 2: Dopyt po prémiových prenájmoch dramaticky prevyšuje ponuku

Tu je niečo, čo väčšina ľudí nevie: Bali nemá dostatok kvalitných, moderne zariadených vil v prémiových lokalitách. Dopyt po krátkodobých aj strednodobých prenájmoch v Canggu nielenže neklesá, ale každý rok rastie.

Fakt č. 3: Ceny nehnuteľností na Bali rastú - a to nie je nafúknutá bublina

Na rozdiel od mnohých európskych trhov, kde ceny nehnuteľností dosiahli absurdné úrovne pri stagnujúcich výnosoch z prenájmu, Bali stále ponúka zdravý pomer medzi vstupnou cenou a výnosom.

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

Podme si spoločne ukázať konzervatívny scenár výnosu - nie optimistický, nie predajný a už vôbec nie "prepálený". **Realistický.**

Vstupná investícia: 197 000 EUR

Priemerná nočná sadzba v Canggu pre 2-spálňovú vilu s bazénom: **150-180 EUR/noc**

Obsadenosť (konzervatívny odhad): **65 %**

Ročné hrubé príjmy z prenájmu: cca 35 000 - 48 000 EUR

Náklady na správu a prevádzku (pod záštitou lokálneho Property managementu): **cca 20-25 % z obrátu**

Čistý ročný výnos: cca 28 000 - 38 000 EUR (2300- 3200eur /mesiac) - je to vyššie alebo nižšie ako Váš čistý mesačný plat?

Výnosnosť voči vstupnej investícii: až 14- 17% ročne

Porovnajme to so slovenským trhom, kde priemerný výnos z prenájmu vo veľkých mestách **dosahuje 3-5 %** - a to bez zohľadnenia rastúcich nákladov, dane z nehnuteľnosti a rastúcej regulácie krátkodobých prenájmov.

Alebo porovnajme s bankovým termínovým vkladom, kde vám za viazanie vašich peňazí na rok zaplatia... **3,5 %?**

Rozdiel nie je malý. Rozdiel je zásadný.

Čo si o tom myslíte Vy?

To sa musím presťahovať na Bali alebo kto mi bude spravovať procesy nájmov a starať sa o Vilu? Výborná otázka- podme sa na to spoločne pozrieť v ďalších riadkoch.

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 a predstavte si situáciu zo života.

Je utorok ráno. Vy sedíte pri káve doma a váš telefón pípne. Notifikácia z prenajímateľskej platformy: **nová rezervácia. 14 nocí. Platba prijatá.**

Vy ste neurobili nič. Neodpovedali ste na žiadne správy. Neopravili ste nič. Neriešili ste žiadneho nájomníka. Profesionálny správcovský tím na Bali sa postaral o všetko – **od check-inu po upratovanie po check-oute.**

Váš kapitál pracuje. Vaša nehnuteľnosť generuje príjem. Vaše peniaze sa nenechávajú ticho erodovať infláciou – naopak, aktívne rastú.

A niekde na Bali, v modernej vile s výhľadom na ryžové terasy a súkromným bazénom, si **manželský pár z Londýna vychutnáva ranné kúpanie a západ slnka nad poliam Padonanu.**

Toto je pasívny príjem v praxi. Nie teória. Nie PowerPoint prezentácia. Realita.

Ale je tu ešte niečo, o čom väčšina investorov nehovorí nahlas...

Táto vila nie je len o číslach. Je aj o niečom hlbšom, čo každý investor cíti, ale málokto pomenuje.

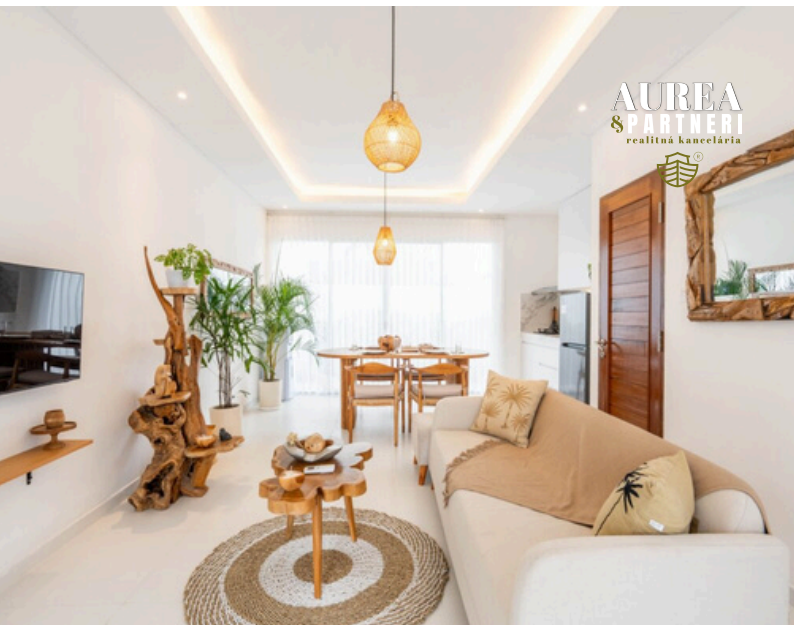
Je o slobode.

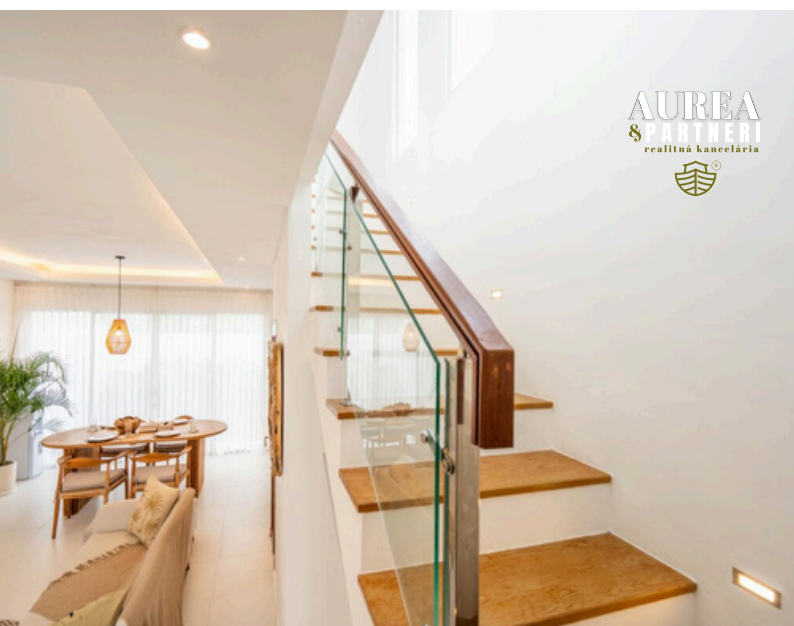
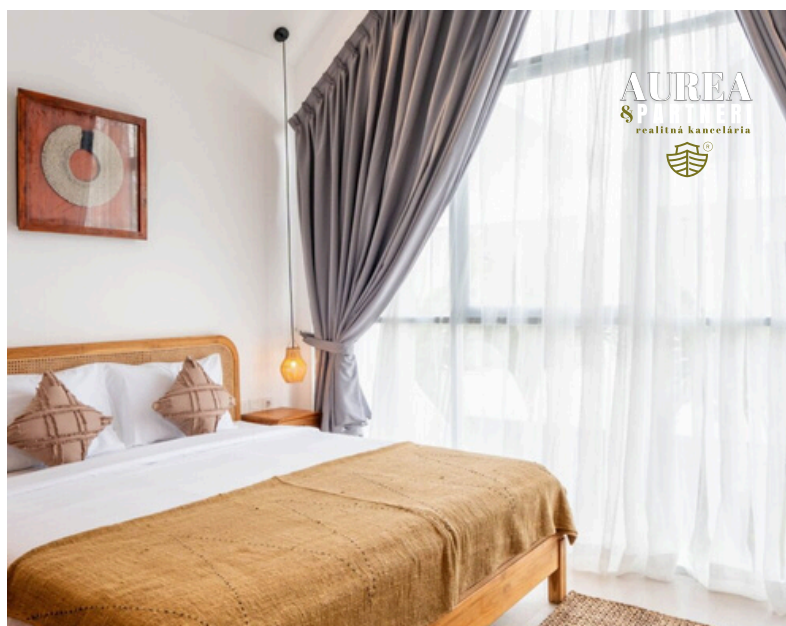
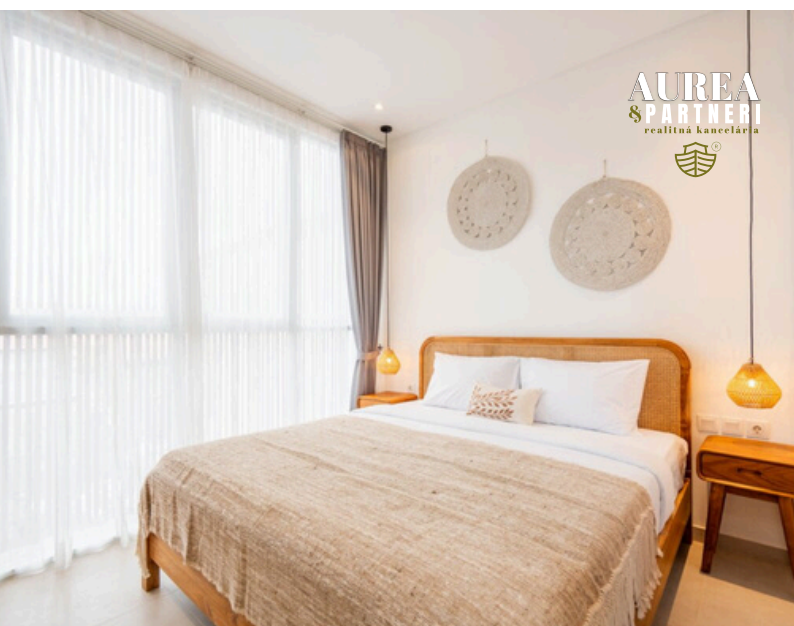
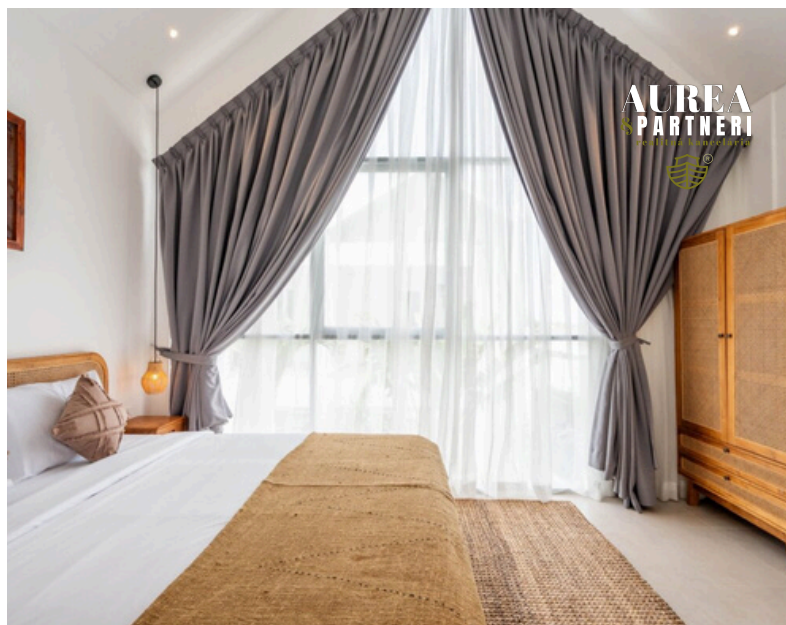
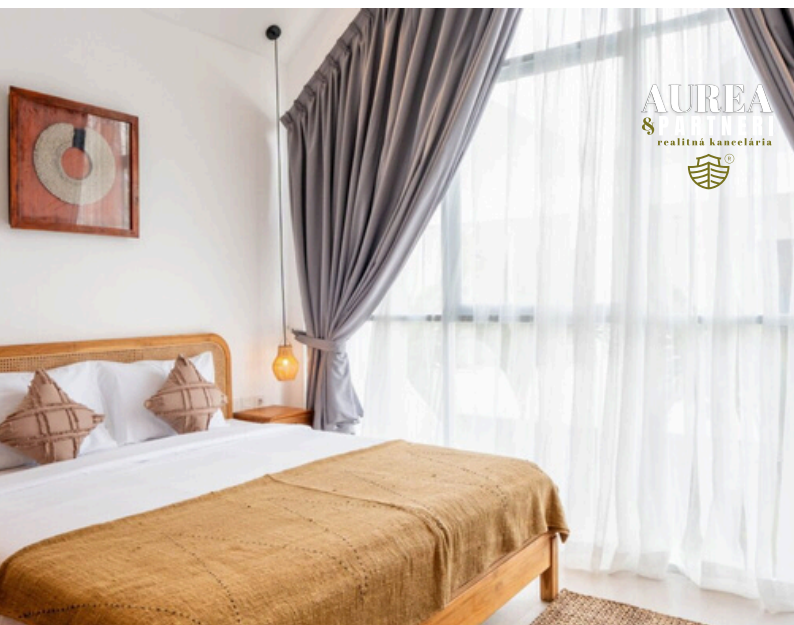
O pocite, že ak by zajtra prišla ďalšia kríza – recesia, bankový kolaps, menová reforma – vy máte **reálne aktívum v reálnom svete**, ktoré ľudia stále chcú, stále používajú a stále za to platia.

Nie papierový príslub banky. Nie digitálne číslo na účte. Fyzická nehnuteľnosť, ktorá stojí na reálnej pôde, v reálnej lokalite s reálnym dopytom. Je to pocit, ktorý si raz kúpite – a potom ho máte navždy.



@aureapartneri_RK





@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

Táto vila je pre vás, ak:

- ✓ **Máte úspory**, ktoré "spia" na účte a chcete ich zapojiť do aktíva, ktoré skutočne pracuje
- ✓ **Máte nehnuteľnosti**, ktoré Vám nezarábajú toľko, koľko ste dúfali
- ✓ **Rozumiete nebezpečenstvu inflácie** a viete, že nečinnosť je najdrahšia voľba
- ✓ **Hľadáte diverzifikáciu mimo európskeho trhu** a európskej meny
- ✓ **Chcete pasívny príjem, ktorý Vás užíva** bez toho, aby ste museli aktívne manažovať každodenné operácie
- ✓ **Rozumiete dlhodobej hodnote prémiových nehnuteľností** v rastúcich trhoch
- ✓ **Zvažujete využiť vilu aj osobne** – či už na dovolenku alebo dlhodobejší pobyt

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?** Ak vás táto nehnuteľnosť oslovila – konajte. Aspoň sa informujte. Položte otázky. Zistíte 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

- **Berawa Beach & Finns Beach Club:** cca 14 minút
- **Batu Bolong:** cca 6 minút
- **Medzinárodná škola:** cca 4 km
- **Nemocnica:** cca 4 km
- **Letisko:** cca 20 km

Záverečná myšlienka od nás

Existujú momenty v živote každého investora, keď **príležitosť zaklope presne v správny čas**. Keď sa **lokalita, cena, výnos a bezpečnosť** zrazu stretnú na jednom mieste.

Toto je jeden z tých momentov.

Akosi všetci tušíme, že takéto **príležitosti nemajú neobmedzený čas platnosti**.

- Trh sa pohybuje.
- Ceny rastú.
- Peniaze strácajú hodnotu, pokiaľ ich necháme nevýhodne ležať
- Dostupnosť sa mení.

Otázka, ktorú si musíte položiť, nie je *"Je toto dobrá investícia?"*

Otázka je: **"Som ja typ človeka, ktorý koná, alebo typ, ktorý ľutuje?"**

Ak ste sa dočítali až sem, odpoveď pravdepodobne už poznáte.

Urobte jeden krok.

Kontaktujte nás dnes.

Váš budúci ja vám poďakuje.

"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**