

INVESTIČNÁ TROPICKÁ VILA

3KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Tabanan – Kedungu

@aureapartneri_RK

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Tabanan – Kedungu | Typ nehnuteľnosti: 3+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (hak sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 203 000eur

„Moderná tropická vila situovaná pri pláži Kedungu s bazénom a prémiovým zariadením"

Cena: 203 000 EUR
Typ vlastníctva: Leasehold / Hak Sewa
Dĺžka leaseholdu: 28 rokov (do 12/2054)
Možnosť predĺženia: ÁNO
Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)
Lokalita: Bali, Tabanan – Kedungu

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 216 m2
- Zastavaná plocha: 159 m2
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+2 posteľ)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: HOT (pripravený zarábať)

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén (4 × 2 m)
- Uzavretý obývací priestor
- Otvorená jedáleň
- Kuchyňa v open-plan riešenie
- Súkromná tropická záhrada
- Skladový priestor
- Parkovanie pre 1 auto
- Elektrina 5,5 kW
- Studňová voda
- Plne zariadená vila

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

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

Čo keby Vám niekto povedal, že za cenu zrekonštruovaného 2-izbového bytu v Bratislave **môžete vlastniť plne zariadenú tropickú vilu so súkromným bazénom na Bali** — a nechať ju, aby vám **každý mesiac zarábala viac, než by ste kedy dokázali získať z akéhokoľvek slovenského nájomného bytu**?

Nie je to sci-fi. Nie je to podvod. Nie **je to „príležitosť" a ani zďaleka NIE LEN** pre milionárov s nevyčerpateľnými rezervami na účte.
Realita, ktorá stojí pred vami práve teraz — a ak čítate tieto riadky, máte pred sebou **rozhodnutie, ktoré môže zásadne zmeniť trajektóriu vašich financií** na nasledujúce desaťročia.
Buďme k sebe úprimní.

Väčšina ľudí na Slovensku investuje do nehnuteľností takto: kúpi 2-izbový byt v Bratislave za 160- 180 000 €, zrekonštruuje ho za ďalších 20 000 – 30 000 €, a potom ho prenajme za 700 – 900 € mesačne. **Hrubý výnos? Niekde okolo 3 – 4 % ročne**. HRUBÝ. Po odpočítaní správcovských poplatkov, daní, opráv, poistenia a príležitostných výpadkov nájomníkov? Reálne sa pohybujete na úrovni 1,5 – 2,5 % čistého výnosu ročne.

Toto je zaužívaná stávka na istotu, tzv. „múdra investícia" podľa slovenských štandardov. A potom existuje Bali. Konkrétne — existuje táto vila v Kedungu. Za 203 000 €.
Pohodlne sa usaďte a poďme sa spoločne pozrieť na možnosti, ktoré Vám investície na Bali prinesú.


Ferry to Java (Indonesian Mainland)
Menjangan Island
Mt. Prapat Agung
Banyuwedang
Pemuteran
Pulaki
Banyupoh
Gilimanuk
Labuhan Lalang
Sumberklampok
Pura Pulaki
Celukanbawang
Cekik
Pura Bakungan
Gerokgak
Mt. Sangiang
Mt. Merbuk
Mt. Musi
Mt. Mesehe
WEST BALI NATIONAL PARK
Pangkung
Melaya
Tuwed
NEGARA
Mendoyo
Pengambengan
Tegalcantel
Yeh Kuning
Perancak
Pura Rambut Siwi
Pekutatan
Asahduren
Lebih
Seririt
Bunutpanggang
Kalibukbuk
SINGARAJA
Kubutambahan
Yeh Sanih
Sangsit
Pura Dalem
Bondalem
Tedjakula
Les
Tamblang
Buleleng
Sawan
Sukasada
Gitgit
Nangka
Penulisan
Tembok
Tianyar
Lampu
Kintamani
Yeh Ketipat
Trunyan
Batur
Pura Ulun Danu Batur
Penelokan
Lake Batur
Wanagiri
Mayong
Munduk
Lake Buyan
Pancasari
Lake Tamblingan
Lake Bratan
Pura Ulun Danu Bratan
Peludu
Plaga
Pengotan
Besakih
Mt. Agung
Kubu
Rubaya
Tulamben
Amed
Culik
Subuk
Pura Luhur Batukaru
Bedugul
Nungnung
Kayuambua
Pupuan
Batukaru
Baturiti
Pujung
Pura Tirta Empul
Menanga
Selat
Pura Lempuyang
Pacung
Tampak Siring
Rendang
AMLAPURA
Wongayagede
Pura Yeh Gangga
Tegallalang
BANGLI
Sidemen
Buruan
Sangeh
Payangan
Ujung
Blahkiuh
Ubud
Wanasari
Sayan
KLUNGKUNG
Tenganan
Candi Dasa
Antosari
Tabanan
Mambal
Bedulu
Kedungu
Bajra
Seseh
Mas
GIANYAR
Padang Bai
Blahbatuh
Goa Lawah
Beraban
Sempidi
Batuan
Kusamba
Cemagi
Sukawati
Ubung
Celuk
Pererenan
Batubulan
Kerobokan
DENPASAR
Lembongan Island
Canggu
Jungut Batu
Toya Pakeh
Sampalan
Seminyak
Sanur
Legian
Penida
Pura Peed
Lembongan
Kuta
Pura Sakenan
Serangan Island
Ngurah Rai Airport
Benoa Harbor
Pura Batu Madan
Kedonganan
Benoa
Jimbaran
Penida Island
Pura Luhur Uluwatu
Nusa Dua
Pecatu
Uluwatu
Temple
Medical Service
Tourist Information
Wartel / Telecommunication Service
Hotel
Market / Shopping Centre
Consulate
Police Station
Car Rental
Golf
Surfing Area
Diving Site
Bali
N

Čo presne získate ako investor? Pravidelný cashflow vďaka kompletne zariadenej vile s bazénom pripravenej zarábať.

Projekt, ktorý je **navrhnutý pre investorov**

✅**Pozemok a stavba:** Vila stojí na **pozemku 216 m²** v tichej, ale dobre dostupnej časti Kedungu. **Zastavaná plocha je 159 m²** — to nie je malá chatka. Je to plnohodnotný obytný priestor navrhnutý pre **komfortný život aj lukratívny prenájom**.

✅**Dispozícia:** Dve priestranné, dobre presvetlené spálne, každá s vlastnou kúpeľňou. Open-plan kuchyňa s jedálňou, ktorá vytvára vzdušný a moderný pocit. Uzavretý obývací priestor, ktorý plynule prechádza von na terasu a k bazénu. Hosťovská toaleta, skladový priestor, parkovanie.

✅**Bazén a záhrada:** Súkromný bazén 4 × 2 m — nie spoločný bazén zdieľaný s desiatkami susedov, ale váš vlastný, výhradne pre vás a vašich hostí.
Plná výbava:

✅**Kompletné zariadenie:** Vila je dodávaná kompletne zariadená a **pripravená na okamžitý prenájom.** Nemusíte riešiť nábytok, spotrebiče, dekorácie ani vybavenie kuchyne. **Od prvého dňa môžete prijímať rezervácie a zarábať.**



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali a prečo Kedungu?

Existuje dôvod, prečo najbohatší investori na svete – od Európy cez Ameriku až po Austráliu – presúvajú časti svojich portfólií práve na Bali.

A nie je to len preto, že je to krásne miesto. Je to preto, že čísla jednoducho nedajú klamať.

Pozrite sa na fakty: Bali prijíma každý rok milióny zahraničných turistov. Len v roku 2025 to bolo vyše 6,5 milióna medzinárodných návštevníkov – a čísla rastú. Dôvod? Bali sa stalo globálnym centrom pre digitálnych nomádov, expatov, svadobné cesty, wellness turistiku aj luxusný oddych. Nie je to sezónna destinácia – ľudia prichádzajú celý rok.

A títo ľudia neprebývajú v hoteloch. Prebývajú vo vilách.

Krátkodobý prenájom vil cez platformy ako Airbnb a Booking.com na Bali generuje výnosy, o ktorých slovenský realitný trh môže len snívať. Priemerná obsadenosť dobre umiestnenej vily v obľúbenej lokalite sa pohybuje medzi 70 - 85 % ročne. Priemerná nočná cena podobnej vily? 150 - 200 USD za noc – a v sezóne aj viac.

Poďme sa spoločne pozrieť na čísla

Variant A — Investujete do 2-izbový byt v Bratislave:

- Cena: 200 000 € + rekonštrukcia 20 000 € = 220 000 €
- Mesačný nájom: 800 €
- Hrubý ročný výnos: 9 600 € (4,4 %)
- Po odpočítaní poplatkov, daní, opráv: ~5 000 – 5 500 € čistého ročne (2,3 – 2,5 %)
- Rast hodnoty: pomalý, závislý od slovenského trhu
- Komplikácie: nájomníci, výpadky, opravy, správa vo Vašich rukách

Variant B — Vila v Kedungu na Bali:

- Cena: 203 000 € vrátane kompletného zariadenia
- Priemerný mesačný príjem (konzervatívny odhad): 1 800 – 2 200 €
- Hrubý ročný výnos: **29 600 – 36 400 € (14 – 18 %)**
- Po odpočítaní správy a nákladov: **18 000 – 29 000 € čistého ročne (11-16%)**
- Správa: profesionálne riešená na lokálne profesionálnym tímom so slovenským vedením

Hovoríme o **trojnásobnom až štvornásobnom čistom výnose oproti bratislavskej alternatíve**.
A potom je tu ten **druhý rozmer — osobný**

Pretože táto vila nie je len investičný nástroj. **Je to aj vaša osobná tropická rezidencia.**

Predstavte si, že **raz alebo dvakrát ročne pristanete na letisku Ngurah Rai,** nasadnete do auta a **po 25 minútach jazdy vstúpite bránkou do vlastnej vily**. Vlastného bazéna. Vlastnej záhrady. Na Bali.
A keď odídete? Vila sa opäť pustí do práce a zarába pre vás. Je ťažké si predstaviť lepšiu kombináciu — aktívum, ktoré sa samo financuje a zároveň ponúka životný štýl, za ktorý by iní zaplatili balík.

KTO SA MI BUDE STARAŤ O SPRÁVU a HOSTÍ? 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 svoj život PRED a PO tomto životnom kroku:

Je piatok poobede. Sedíte v kancelárii alebo doma pri počítači a v notifikáciách vám bliká správa od správcovskej spoločnosti z Bali: **"Váš mesačný výpis je pripravený. Tento mesiac: 14 rezervácií, obsadenosť 82 %,** čistý príjem po správcovskom poplatku: **1 950 €**."

Zatiaľ čo vy ste robili čokoľvek iné — pracovali, cestovali, trávili čas s rodinou — **vaša vila v Kedungu pracovala za vás**.

Hostia z Nemecka, Austrálie, Holandska a USA prichádzali, kúpali sa vo vašom bazéne, vychutnávali si tropický západ slnka z vašej terasy a platili za to peniaze, ktoré šli priamo do vášho vrecka.
Toto nie je pasívny príjem z kníh o motivácii. Toto **je reálny, hmatateľný, mesačný príjem generovaný fyzickou nehnuteľnosťou**, ktorú vlastníte na jednom z najžiadanejších turistických ostrovov sveta.







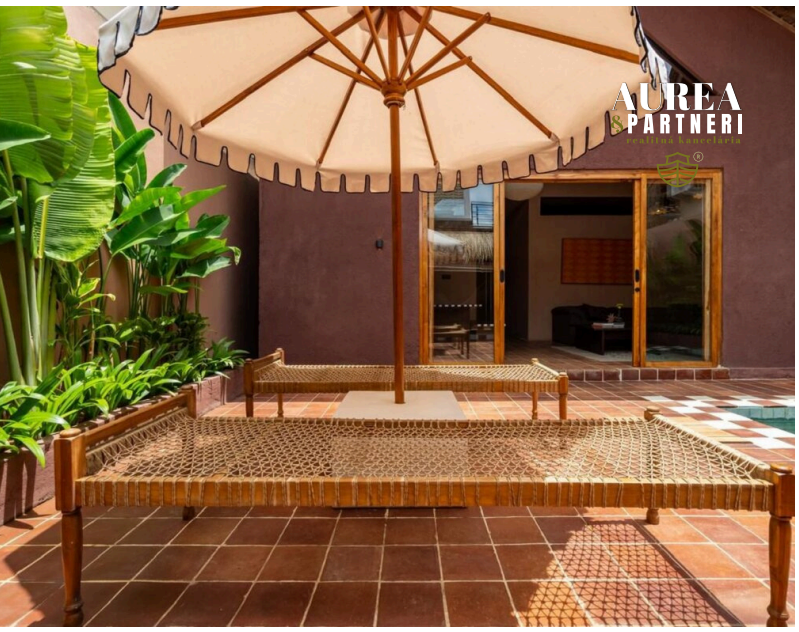








@aureapartneri_RK







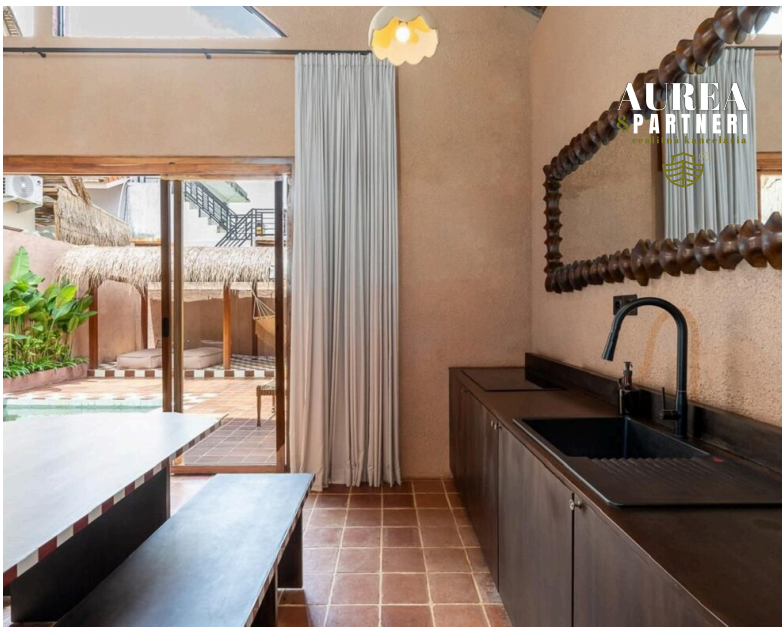






@aureapartneri_RK













@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

Táto vila je pre vás, ak ste človek, ktorý:

✅ **Chce, aby jeho peniaze pracovali oveľa tvrdšie**, než dokáže akýkoľvek slovenský prenájom
✅ Rozumie, že **budovanie skutočného majetku** si vyžaduje myslieť za hranicami obvyklého a rokmi zaužívaného
✅ **Ocení, keď investičné aktívum slúži zároveň ako osobný únik** do tropického raja
✅ **Vidí potenciál rastúceho trhu skôr**, než ho objavia masy
✅ **Je pripravený** na transparentnú, právne bezpečnú a profesionálne spravovanú investíciu
✅ **Chcete investovať do rastúceho trhu** – nie do saturovaného európskeho realitného prostredia

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

Zdvihnite svoj telefón , napíšte alebo rovno zavolajte realitnému maklérovi projektov na Bali, ktorý:

- Odpovie na všetky vaše otázky o projekte, lokalite a právnej štruktúre
- Odporučí najvhodnejšie VILY na základe Vašich preferencií a požiadaviek
- Dohodne stretnutie s obchodnými partnermi z Bali
- Prevedie vás s obchodnými partnermi realitnej kancelárie (advokátskou kanceláriou či finančným brokerom a obchodným partnerom priamo na Bali) celým investičným procesom krok za krokom
- Poskytne vám detailnú finančnú analýzu výnosov prispôsobenú vašej situácii
- Vysvetlí daňové aspekty a repatriáciu zisku pre slovenských / českých investorov
- Zorganizuje virtuálnu alebo fyzickú prehliadku lokality

Jeden obyčajný telefonát vás nestojí nič. Nezaväzuje vás k ničomu. Ale môže zmeniť všetko.

LOKALITA a VÝHODY

- ***Pláž: cca 1 km***
- ***Letisko: cca 25 km***
- ***Medzinárodná škola: cca 6 km***
- ***Nemocnica: cca 5 km***
- ***V blízkosti: reštaurácie, kaviarne, fitness štúdiá, plážové kluby, obchody, joga štúdiá, športové centrá a turistické atrakcie***

Záverečná myšlienka od nás

"Každých pár rokov sa objaví príležitosť, ktorá s odstupom času pôsobí ako zjavná — no v momente, keď existuje, vidí ju len málokto.

- Tí, ktorí investovali do Barcelony v deväťdesiatych rokoch.
- Tí, ktorí kúpili v Lisabone pred desiatimi rokmi.
- Tí, ktorí vstúpili do Dubaja pred 8 rokmi.

Všetci hovorili to isté: ***"Videli sme, čo sa deje. Rozhodli sme sa konať."***
Položte si otázku, či je táto príležitosť dnes tá pravá pre Vás.

Táto 3+kk zriadená vila za 203 000 € — novopostavená, plne zariadená, 1**0 minút chôdzou od pláže, 2 minúty na skútri**, s bazénom, tropickou záhradou a potenciálom výnosov, o ktorých bratislavské byty nemôžu ani snívať — je vstupenkou do tohto príbehu.
Rozhodnutie je vaše. Okno je otvorené práve odteraz.
📩 Kontaktujte nás ešte dnes a dohodnite si bezplatnú konzultáciu.
Ak ste precítili, že je to vaša príležitosť, s ktorou hlboko vo svojom vnútri rezonujete,- využite ju. My sme tu pre Vás!

"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."

AUREA & PARTNERI realitná kancelária

"Vaša nehnuteľnosť. Naše poslanie."
Diana Decsiová

+421 918 770 466
decsiova@aureapartneri.sk
Mgr. Diana Decsiová
www.aureapartneri.sk





AUREA & PARTNERI
realitná kancelária

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



AUREA & PARTNERI realitná kancelária

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, reprodukovať alebo duplikovať 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 KONZEKVENCIE