

INVESTIČNÁ LUKRATÍVNA VILA

2KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Bukit – Uluwatu (Nyang Nyang)

@aureapartneri_RK

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Bukit – Uluwatu (Nyang Nyang) | Typ nehnuteľnosti: 2+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Freehold (Hak Milik) | Stav projektu: HOT | Cena: 213 000eur

„Nová 2+KK vila v stredomorskom štýle na lukratívnom mieste so spálňou pri pláži Nyang Nyang"

Cena: 213 000 EUR
Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)
Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)
Lokalita: Bali, Bukit – Uluwatu (Nyang Nyang)

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 150 m2
- Zastavaná plocha: 97 m2
- Počet izieb: 2+KK
- Počet spální: 1 (2+1 posteľ)
- Počet kúpeľní: 1
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: HOT (pripravený zarábať)

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén
- Balkón so západmi slnka
- Plne zariadená vila
- Otvorená kuchyňa s ostrovčekom
- Čítací kútik
- Tropická záhrada
- Parkovanie pre 1 auto
- Licencia Pondok Wisata (krátkodobý prenájom)

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

INVESTIČNÁ VILA NA LUKRATÍVNOM MIESTE: Kým vy spíte či pracujete na Slovensku, vaše peniaze pracujú v jednom z najžiadanejších rezortných destinácií sveta

Čo keby sme vám povedali, že **existuje miesto na svete, kde môžete vlastniť kus raja** – a zároveň si **nechať každý mesiac posielať peniaze na účet bez toho, aby ste museli zdvihnúť prst**?

Nie je to rozprávka. Nie je to schéma rýchleho zbohatnutia. A nie je to ani exkluzívne pre milionárov.

Je to **konkrétna príležitosť**. Na **konkrétnom mieste**. S **konkrétnym číslami**. A **dostupná práve teraz**.

Uvoľnite sa a na chvíľu si predstavte, že ste v koži Vašich hostí. ...Ráno sa zobudíte. Otvoríte oči a počujete zvuk vĺn. Vyjdete na balkón a pred vami sa rozkladá nekonečný výhľad na Indický oceán. Vo vile, ktorá je Vašim kráľovstvom na vopred zaplatený čas je síce súkromný bazén. Ale ísť sa schladiť do slaných vĺn oceána , ktorá je hneď pri Vašej tropickej záhradke je zážitok na nezaplatenie. Slnko pomaly vychádza nad horizontom a vy si uvedomíte jednu jednoduchú vec – toto je raj na Zemi, ktorý stojí za každý jeden cent.

50 metrov od vás je útes Nyang Nyang. Pod ním – jedna z najkrajších, najmenej preplnených a najautentickejších pláží celého Bali. Pláž, ktorú poznajú len tí, čo naozaj hľadali. Pláž, kam chodia surfisti z celého sveta. Pláž, ktorú milujú cestovatelia, ktorí utekajú pred davmi.

A hádajte čo? Je Vaša. Každý deň. Aj keď tam nie ste vy – tam **za vás zarábajú turisti, ktorí by dali čokoľvek, len aby tam mohli stráviť týždeň**. Pohodlne sa usaďte a nechajte sa ponoriť do predstavenia **Investičnej vily priamo pri pláži Nyang Nyang na Bali – jednom z najžiadanejších turistických destinácií na celej planéte.**


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.

Každý detail je premyslený....

✅"Táto vila nie je len "miesto na spanie". Je to **komplexný zážitkový produkt**, za ktorý turisti ochotne **zaplatia 150, 200, dokonca 250 EUR za noc** — a stále budú spokojní.

Prečo? Pozrite sa sami:

✅**Súkromný bazén 4×2 m** — to je jedna z prvých vecí, ktorú turisti hľadajú pri výbere vily na Bali. Nie zdieľaný bazén. Nie bazén pre 50 ľudí. Vlastný, súkromný bazén, kde môžu byť len oni.

✅**Balkón so západmi slnka** — západ slnka na Bali je legendárny. Milovníci cestovania cestujú tisíce kilometrov len pre tento pohľad. A vaša vila ho ponúka priamo z vlastného balkóna.

✅**Polozapustená relaxačná plocha pri bazéne** — tento detail hovorí o jednom: developer rozumel presne tomu, čo prémiový nájomník chce. Nie štandardné lehátka. Ale skutočný luxusný zážitok.

✅**Otvorená kuchyňa s ostrovčekom** — moderní cestovatelia nechcú len spať na mieste. Chcú tam žiť. Variť si raňajky. Sadnúť si s kávou. Cítiť sa ako doma — ale krajšom doma, ako je ich vlastný.

✅**Čítací kútik** — malý detail, ktorý hovorí veľké veci. Toto nie je masová, anonymná nehnuteľnosť. Je to premyslený priestor pre ľudí, ktorí oceňujú kvalitu.

✅**Tropická záhrada** — zelená, živá, voňavá. Niečo, za čo sa v Európe bojujeme celé roky na balkónoch s dvoma kvetináčmi.

✅**Lokalita**, ktorú developer nemôže predať dvakrát

V realitách platí jedna nepísaná pravda, ktorú pozná každý skúsený investor:

Lokalitu nemôžete zmeniť.

Môžete prerobiť interiér. Môžete vymeniť nábytok. Môžete pridať klimatizáciu alebo nové obklady. Ale miesto, kde vila stojí — to zostane navždy rovnaké.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Každý rok príde na Bali viac ako 6 miliónov zahraničných turistov- iba minulý rok to bol 6,5 milióna. Každý rok. A tento počet rastie.
Títo ludia nehľadajú šedivé hotelové izby s umelým svetlom. Hľadajú autentický zážitok.
Súkromnú vilu s bazénom. Západ slnka z vlastného balkóna. Ranajky pri tropickej záhrade.
Surfovanie na legendárnych vlnách Uluwatu.
A práve za toto sú ochotní platiť.
Znova a znova. Celý rok.Nie len počas sezóny ako v Chorvátsku, Albánsku či Španielsku.
To je trh, do ktorého dnes môžete vstúpiť aj Vy. A táto vila je vašou vstupenkou.

Poďme sa spoločne pozrieť na čísla

Je to **Investičná nehnuteľnosť, nebudete sa kvôli nej sťahovať na druhý koniec sveta**. Preto si dovolíme baviť sa **otvorene o číslach, profite a výnose**. Pri konzervatívnych odhadoch (je rok, ktorý je extrémne silný, je rok, ktorý vykazuje o 1-2 % menej ako rok predchádzajúci a je to v poriadku- je to prirodzené).

Oblasť Uluwatu patrí medzi lokality s najvyššou obsadenosťou na celom Bali. Prémiové vily v tejto oblasti d**osahujú obsadenosť 70–85% počas celého roka** — nie len v sezóne. **Bali nemá typickú "mŕtvu sezónu" ako európske letoviská.** Turisti prichádzajú 12 mesiacov v roku.

A/ Priemerná cena prenájmu vily s jednou spálňou a súkromným bazénom v lokalite Uluwatu sa pohybuje medzi 170–250 EUR za noc, v závislosti od sezóny a obsadenosti.

Poďme si urobiť konzervatívny výpočet:

- **Priemerná cena**: 170 EUR/noc (konzervatívny odhad)
- **Obsadenosť:** 70% (konzervatívny odhad = 255 nocí ročne)
- **Hrubý ročný príjem**: 43 350 EUR

To je pri **konzervatívnom odhadoch**.

A teraz si zoberme, že ste zaplatili 213 000 EUR.

Hrubý výnos: 20% ročne.

Aj po odčítaní nákladov na správu (typicky 20–25% z príjmu), a bežnej údržby vám zostane čistý výnos pri konzervatívnom odhade **15%**, o ktorom väčšina európskych investorov do nehnuteľností môže len snívať.

Porovnajte to s:

- Slovenský sporiaci účet: 2–3% ročne
- Prenájom bytu v Bratislave: 4–6% ročne
- Priemerný európsky realitný fond: 5–7% ročne

A teraz si predstavte, že vašu vilu nespravujete sami — pretože to ani nemusíte.

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 také **obyčajné šedé pondelkové ráno**. Váš alarm však nezazvonil — pretože ste ho vypli.

Dovolili ste si to. Dovolili ste si predĺžiť si víkend. Prebudíte sa pomaly. **Máte rád svoju prácu, ale už nie ste od nej závislí.** A možno práve pre to.

Zoberiete telefón — tentokrát nie preto, že musíte skontrolovať pracovné e-maily — ale preto, že vám **prišlo upozornenie zo správcovskej spoločnosti**, ktorá má na starosti Vašu nehnuteľnosť. Výpis z Airbnb.

Vaša vila má ďalšiu rezerváciu. Na tri týždne. **Za 210 € za noc**. Dáte si kávu. Usmejete sa.

A niekde v Bratislave, Košiciach alebo Žiline (doplňte si) sa niekto iný naháňa do práce v daždi a premýšľa, ako zaplatí ďalší mesiac svojho slovenského nájmu...

Toto nie je rozprávka. Toto je realita ľudí, ktorí sa rozhodli investovať do Bali v správny čas — a tento čas je práve teraz.















@aureapartneri_RK













@aureapartneri_RK









@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

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

Táto investícia je pre ľudí, ktorí:
✓ Chcú, aby **ich peniaze pracovali pre nich** – nie naopak
✓ **Hľadajú reálnu alternatívu k slabým výnosom z aktív a fondov**
✓ Sú **ochotní myslieť mimo hraníc Slovenska alebo Česka**
✓ Oceňujú prémiové, premyslené príležitosti
✓ Chcú mať niečo, čím sa môžu pochváliť – a kde si môžu oddýchnuť
Ak ste to vy – táto vila na vás čaká.

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.

Toto je váš ďalší krok – a je jednoduchý
Nežiadame vás, aby ste hneď podpísali zmluvu. Nežiadame vás, aby ste posielali peniaze. A už vôbec nie, aby ste sa rozhodli dnes.
Radi by sme Vás však požiadali len o jedno:

- Dohodnite si nezáväznú konzultáciu.

Počas tejto konzultácie vám:

- ✅ Ukážeme kompletný projekty s fotodokumentáciou
- ✅ Preberieme reálne výnosové projekcie pre túto konkrétnu vilu
- ✅ Vysvetlíme každý aspekt leasehold vlastníctva a právneho rámca
- ✅ Odpoviame na každú vašu otázku – aj tú, ktorú považujete za hlúpu
- ✅ Preberieme možnosti financovania a platobné podmienky
- ✅ Ukážeme vám, ako funguje správa nehnuteľnosti na diaľku

A hlavne- Žiadny tlak. Žiadne záväzky. Len čistá, úprimná informácia – aby ste sa mohli rozhodnúť na základe faktov, nie pocitov
Jeden obyčajný telefonát vás nestojí nič. Nezaväzuje vás k ničomu. Ale môže zmeniť všetko.

LOKALITA a VÝHODY

- ***Pláž: 50 m***
- ***Letisko: cca 20 km***
- ***Nemocnica: cca 10 km***
- ***V blízkosti surf spotov, beach clubov, kaviarní, reštaurácií, jogových štúdií a fitness centier***
- ***Oblasť Bingin a Padang Padang do 10 minút jazdy***

Záverečná myšlienka od nás

Fakt:

- Indonézska vláda aktívne investuje do infraštruktúry, cestovného ruchu a ekonomického rozvoja ostrova. Nové letiská. Nové cesty. Metro. Nové príležitosti(Disney Netflix investície)
- **Ceny nehnuteľností na Bali za posledných 10 rokov vzrástli o stovky percent v prémiových lokalitách**. A odborníci sa zhodujú – tento trend bude pokračovať.

Čo to znamená pre vás?

- Znamená to, že čím skôr vstúpite, tým lepšie. Každý rok, ktorý čakáte, je rok, kedy:
- ✗ Ceny rastú a vstup sa stáva drahším
- ✗ Najlepšie lokality sú obsadené
- ✗ Niekto iný zarába pasívny príjem, ktorý mohol byť váš
- ✗ Vaše peniaze na sporiacom účte zarábajú zlomok toho, čo mohli

Táto konkrétna vila disponuje prémiovou lokalitou vďaka pláži do 50m2 a predáva sa len raz. Budete to Vaša šanca na mesačný pasívny príjem vďak

"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