



INVESTIČNÁ LUKRATÍVNA VILA

4KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Canggu – Tumbak Bayuh

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Canggu – Tumbak Bayuh | Typ nehnuteľnosti: 4+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 223 000eur

Krásna a štýlová tropická vila typu 4+kk s 3 spálňami a strešnou terasou v Tumbak Bayuh

Cena: 223 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka leaseholdu: 26 rokov (do 11/2052) so zmluvnou možnosťou predĺženia

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali, Canggu – Tumbak Bayuh

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 150 m²
- Úžitková plocha: 200 m²
- Počet izieb: 4+KK
- Počet spální: 3 (6+3 postelí)
- Počet kúpeľní: 3
- Počet podlaží: 2
- Stav projektu: HOT (pripravený zarábať)

Vybavenie a benefity

- súkromný bazén
- tropická záhrada
- strešná terasa (rooftop)
- kombinácia otvoreného a uzavretého obývacieho a jedálneho priestoru
- plne zariadená vila
- otvorená kuchyňa s jedálnou časťou
- garáž / súkromné parkovanie
- prístup k elektrine a vode

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

INVESTIČNÁ VILA NA LUKRATÍVNO MIESTE: Ak ste si niekedy povedali: "Keby som bol vtedy kúpiť..." TERAZ je to keby! Čas urobiť inteligentné investičné rozhodnutie. Správny čas, kúpiť si investičnú vilu na Bali, ktorá zarába za Vás.

Čo keby ste **každý mesiac dostávali na účet sumu, ktorá presahuje priemernú slovenskú mzdu...** v ČISTOM a pritom **nemuseli vstať z postele?**

Nie je to rozprávka. **Nie je to schéma rýchleho zbohatnutia.** A určite to nie je ďalší "investičný tip" od kamaráta z krčmy.

Je to matematika. Jednoduchá, overená, brutálne poctivá matematika trhu, ktorá **funguje desaťročia** pred tým, ako ste sa o nej dozvedeli.

Je pondelok ráno. Budík nezazvonil, pretože ste ho nenastavili. Vstanete vtedy, keď sa vám zachce.

Uvaríte si kávu — alebo si ju necháte priniesť do izby, ak ste aktuálne na Bali. Otvoríte telefón a uvidíte notifikáciu z bankového účtu. - Prišla platba.

Nie za odpracované hodiny. Nie za premeškaný víkend. Nie za stres, tlak a porady, ktoré trvajú príliš dlho. Prišla preto, lebo ste pred pár rokmi urobili jedno inteligentné rozhodnutie. Kúpili ste nehnuteľnosť, ktorá pracuje za vás. A pracuje poctivo.

Toto nie je fantázia. Toto je každodenná realita tisícok investorov, ktorí pochopili, čo väčšina ľudí nikdy nepochopí: **čas sú peniaze — ale len vtedy, ak viete, ako nastaviť systém, ktorý peniaze vytvára bez vášho času.**

Plne zariadená, moderná tropická vila s 3 spálňami a súkromným bazénom na Bali — za cenu, za ktorú by ste na Slovensku kúpili len opotrebovaný 3-izbový byt v pôvodnom stave. Áno, čítate správne. Za 223 000 EUR — čo je v Bratislave sotva cena staršieho panelákového bytu, ktorý bude vyžadovať ďalšie desaťtisíce na rekonštrukciu — môžete vlastniť štýlovú tropickú vilu, ktorá pre vás môže každý mesiac generovať pasívny príjem, kým vy žijete svoj život presne tak, ako chcete.

Zaujalo vás to? Skvelé. Pretože **to, čo príde teraz, zmení spôsob, akým sa pozeráte na peniaze, investície a slobodu — navždy.**



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

Každý detail je premyslený...

✓ Táto vila neslúži iba na prespanie a nie je v centre hlučného turistického bulváru. Toto je miesto pre život, aký vyhládajú **prenajímatelia na dlhšie pobyty (1-3 mesiace)**, pričom hľadajú **komfort a súkromie, za ktoré si u vás radi zaplatia a odídu s 5-hviezdičkovými recenziami**.

Prečo? Pozrite sa sami:

✓ **Súkromný bazén** — absolútna nevyhnutnosť pre akúkoľvek prémiovú prenajímanú vilu na Bali

✓ **Strešná terasa** — bonusový priestor, ktorý nájomníci milujú a za ktorý platia viac. Kde inde sledovať tie najkrajšie západy slnka?

✓ **Garáž a súkromné parkovanie** — detail, ktorý nie je všade samozrejmosťou a ktorý môže rozhodnúť, že si nájomníci vyberú práve vašu vilu.

✓ **Otvorená kuchyňa s jedálenskou časťou** — presne podľa požiadaviek moderného človeka. Nielen doma, ale aj na svojej dovolenke.

✓ **Tropická záhrada** — miesto na oddych aj presne tá zelená oáza, ktorá vytvára fotografované zábery, pre ktoré si ľudia vilu rezervujú.

✓ **Lokalita**, ktorá je najžiadanejšou lokalitou pre digitálnych nomádov, moderných expatriotov a prémiových turistov na celom Bali. Pre ľudí, ktorí sú solventní, vzdelaní, cestovní a z celého sveta — a títo ľudia nehľadajú lacný hostel. Hľadajú súkromnú vilu s bazénom, pohodlím a štýlom. Presne takú, ako je táto. Blízkosť centra Canggu (len niekoľko minút jazdy), pláže (4 km), medzinárodnej školy (5 km), nemocnice (10 km) a letiska (20 km) robí z tejto lokality ideálnu voľbu pre viaceré typy nájomníkov.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Prečo práve Bali? Prečo práve teraz? A prečo práve táto vila? Tieto tri otázky si kladie každý rozumný investor. A zaslúžia si priame, úprimné a podrobné odpovede.

Bali nie je len dovolenkový raj. Je to investičný stroj. Bali každoročne navštívi viac ako 6 miliónov zahraničných turistov. Toto číslo rastie rok čo rok. Po pandemickom útlme sa turistický ruch na Bali zotavil rýchlejšie, ako ktokoľvek predpokladal — a dnes dosahuje historické maximá. Pričom jednou za najnavštevovanejších lokalít bola vždy Canggu — oblasť, kde sa naša vila nachádza.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Táto nehnuteľnosť je tu preto, aby vám **zarabala**. Preto si dovoľme baviť sa **otvorene o číslach, profíte 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).

Konzervatívny odhad **obsadenosti 65 – 70% ročne** — čo je pre Canggu podpriemerná obsadenosť. **Bali pritom nemá typickú "mŕtvu sezónu" ako európske letoviská**. Turistov tu očakávajú celoročne.

Vily v lokalite Canggu-Tumbak Bayuh s podobnými parametrami dosahujú pri krátkodobom prenájme (platforma Airbnb, Booking.com, priame rezervácie) priemerné nočné sadzby 100 – 180 EUR za noc v závislosti od sezóny.

Podme si urobiť konzervatívny výpočet:

- **Priemerná cena:** 150 EUR/noc (konzervatívny odhad)
- **Obsadenosť:** 70% (konzervatívny odhad = 255 nocí ročne)
- **Hrubý ročný príjem:** 38 250 EUR

To je pri **konzervatívnom odhade**.

Pri investícii 223 000 EUR a mesačnom príjme 3188 EUR hovoríme o ročnom výnose cca 17,16%.

Aj po odčítaní nákladov na správu (typicky 20–25% z príjmu), a bežnej údržby vám zostane čistý výnos pri KONZERVATÍVnom odhade **13,73%**, o ktorom väčšina európskych investorov do nehnuteľností môže len snívať.

Porovnajme to s:

- Slovenský sporiaci účet: 2–3% ročne
- Prenájom bytu v Bratislave: 4–6% ročne
- Štátnymi dlhopismi: 3 – 4%
- Akciovým trhom (S&P 500 priemer): 7 – 10% — ale s volatilitou a nervami

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

KTO SA MI BUDE STARÁŤ 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:

Zavrite na chvíľu oči a predstavte si nasledovné...

Je štvrtok popoludní. Vaši kolegovia sedia na ďalšej nekonečnej porade. Vy sedíte pri bazéne svojej vily v Canggu, s pohárom čerstvej kokosovej vody v ruke, a sledujete, ako za horizontom zapadá slnko do Indického oceánu.

Telefón vibruje. Notifikácia: **"Nová rezervácia: 14 nocí, príchod budúci piatok."**

Usmejte sa. Preposielate správu svojmu miestnemu **správcovi** nehnuteľností, ktorý **všetko vyrieši za vás. A pokračujete v sledovaní západu slnka.**

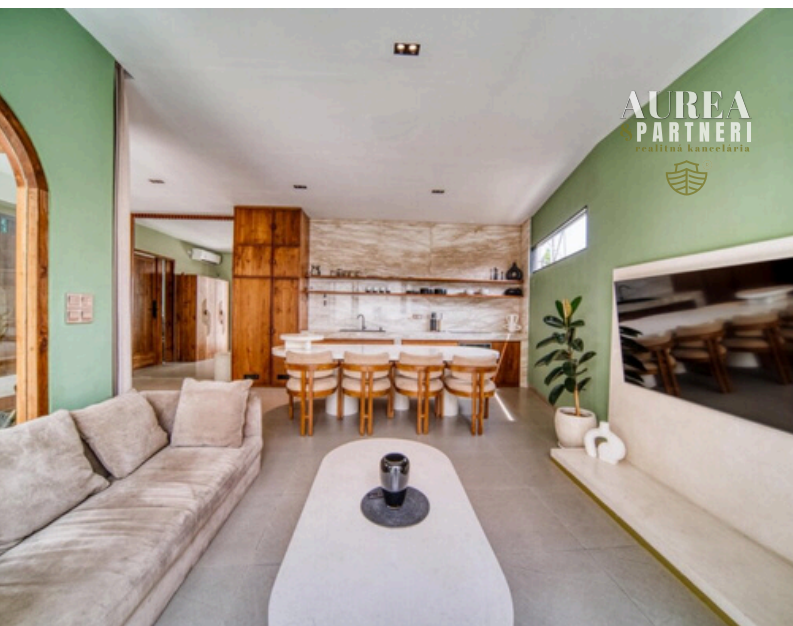
Táto chvíľ a nie je výsledkom šťastia.

Je to výsledok jedného rozhodnutia, ktoré ste urobili dnes.

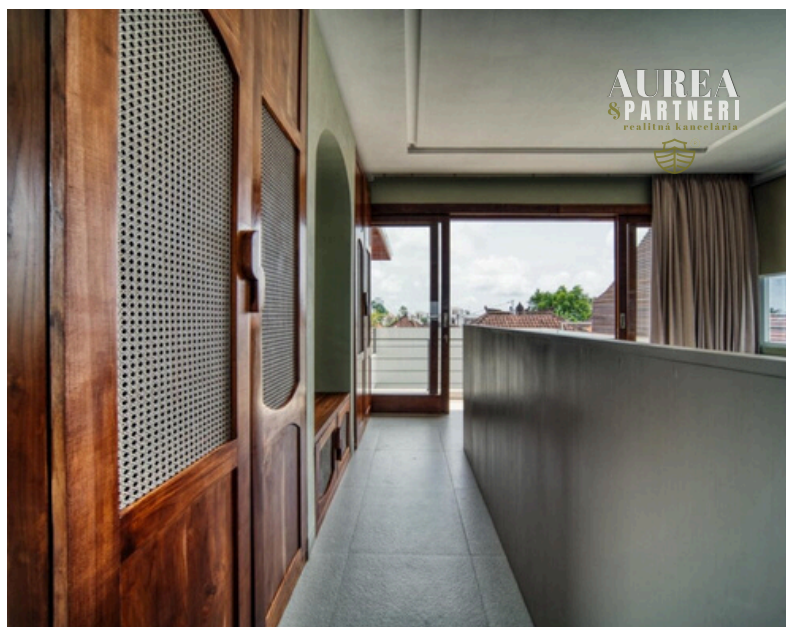
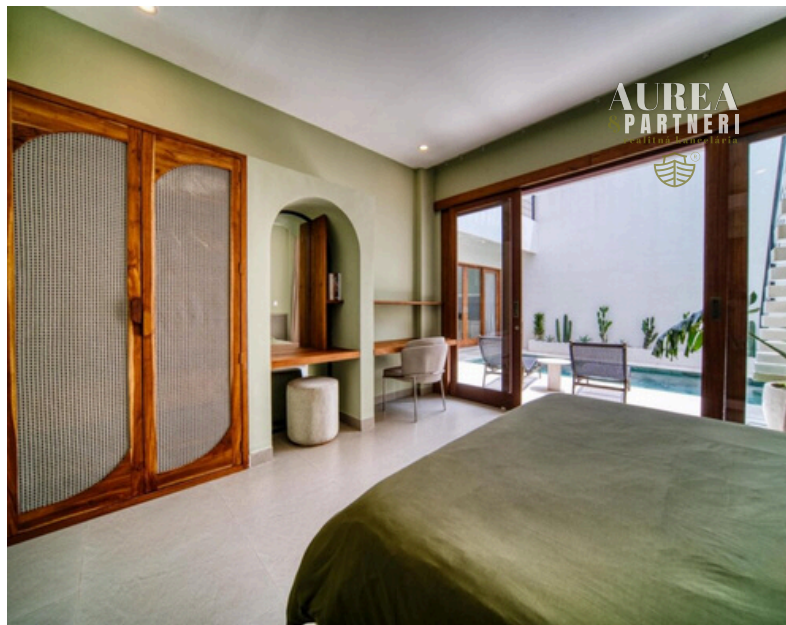


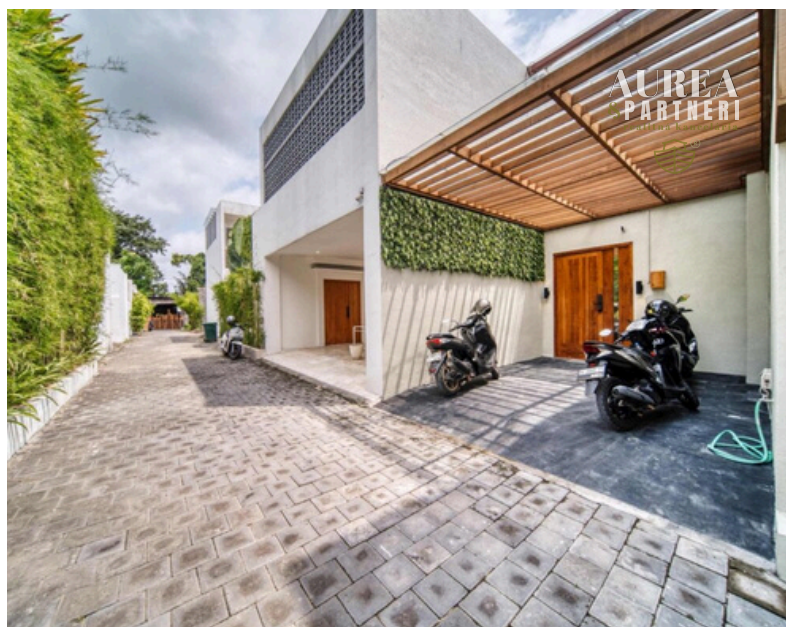


@aureapartneri_RK



@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 tvrdo zarobené **peniaze pracovali ďalej**
- ✓ Pochopili, že "bezpečná" **investícia do slovenského bytu s 2% výnosom** nie je bezpečná — je to pomalá **finančná smrť kvôli inflácii**
- ✓ Hľadajú reálnu **alternativu k slabým výnosom z aktív a fondov**
- ✓ Chcú sa **zabezpečiť na dôchodok a môcť menej pracovať už dnes**
- ✓ Sú ochotní myslieť mimo hraníc Slovenska alebo Česka
- ✓ Oceňujú prémiové, premyslené príležitosti

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.

Prišiel čas konať. Pretože o rok od dnes budete radi, že ste to urobili práve dnes.

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 projekt 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 nehnuteľností 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: cca 4 km**
- **Letisko: cca 20 km**
- **Medzinárodná škola: cca 5 km**
- **Nemocnica: cca 10 km**

Záverečná myšlienka od nás

Celý život pracujeme pre peniaze. Celý život vstávame, ideme do práce, vraciam sa unavení, a čakáme na výplatu.

A väčšina z nás nikdy nezažije to, aké je to, keď peniaze pracujú pre nás. Ale nemusí to tak byť.

- **Nehnuteľnosti na Bali v prémiových lokalitách zaznamenali za posledných 5 rokov nárast hodnoty o 30-50%. A rast bude pokračovať.** Podporujú ho aj kroky indonézskej vlády či prílev zahraničných investícií (Disney, Netflix)

Čo to znamená pre vás?

Znamená to, že čím skôr vstúpíte, tým lepšie. Každý rok, ktorý čakáte, je rok, kedy:

- ✗ Ceny rastú a vstup sa stáva drahším
- ✗ Najlepšie lokality sú obsadené
- ✗ Niektí iní zarába pasívny príjem, ktorý mohol byť váš
- ✗ Vaše peniaze na sporiacom účte zarábajú zlomok toho, čo mohli

Táto konkrétna vila je jedna. A záujem o takéto vily na Bali je v súčasnosti extrémne vysoký. Môžete ju kúpiť vy alebo niekto iný. Nebudte tým, kto sa bude pýtať: "Prečo som ju nekúpil ja."

"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



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**