



UNIKÁTNA INVESTIČNÁ 3KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Canggu – Padonan

@aureapartneri_RK

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Canggu – Padonan | Typ nehnuteľnosti: 3+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 223 000eur

“Unikátny tropický rodinný dom v centre Padonan, Canggu, ktorý dostane aj Vašich hostí”

Cena: 223 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka Leaseholdu: 28 rokov (do 09/2054 so zmluvnou možnosťou predĺženia)

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali, Canggu – Padonan

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 90 m²
- Úžitková plocha: 126 m²
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+2 postelí)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 2
- Stav projektu: HOT (pripravený zarábať)

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Vybavenie a benefity

- súkromný bazén (cca 2 × 5,7 m)
- vertikálna záhrada
- vonkajšia sprcha
- plne vybavená kuchyňa
- uzavretý obývací a jedálenský priestor
- plne zariadený interiér
- nábytok na mieru
- hosťovská toaleta
- verejný prístup
- rezidenčná lokalita

Investičná VILA NA BALI – kompletne zariadená, so súkromným bazénom a PASÍVNYM PRÍJMOM VYŠŠÍM AKO PRIEMERNÁ SLOVENSKÁ MZDA

Predstavte si, že sa zobudíte zajtra ráno... **a kým si doma nalievate kávu, na vašom účte už pristál nájom, ktorý je VYŠŠÍ než hrubá priemerná mzda na Slovensku.** A teraz si predstavte, že tento **príjem** vám chodí **každý mesiac**. Bez šéfa. Bez budíka o šiestej. Bez stresu, či vás v práci „zoptimalizujú“. Znie to ako rozprávka? Nie je. Je to úplne obyčajný pondelok pre ľudí, ktorí pred pár rokmi spravili **jediné správne rozhodnutie – investovali do nehnuteľnosti na Bali.**

A dnes máte VY možnosť pripojiť sa k nim. Za zlomok ceny, ktorú by ste zaplatili za obyčajný 2-izbový byt v Bratislave. Cena: 223 000 EUR. To je všetko. Za menej, než stojí priemerný panelák v Petržalke, môžete vlastniť tropický sen v srdci Canggu – Padonan, najžiadanejšej rezidenčnej oblasti na celom Bali.

Dovoľte nám byť úplne úprimní – nehnuteľnosti na Slovensku sú už niekoľko rokov investičná pasca.

Kúpíte byt za 200 000 €, prenajmete za 700 € mesačne, zaplatíte dane, fond opráv, opravy, prázdne mesiace... **a na konci roka vám zostane výnos, pri ktorom plačú aj termínované vklady v banke.**

Za rovnaké peniaze dostanete na Bali neporovnateľne viac a s výnosom, ktorý predčí vaše najdivokejšie očakávania. **Vaša vila vám zarobí 2x viac, než priemerný Slovák za 8 hodín v práci denne.** A vy pri tom môžete spať. Alebo cestovať. Alebo si v nej užívať dovolenku.

Ste pripravený na takúto budúcnosť?

Ferry to Java
(Indonesian
Mainland)

Menjangan Island

Buleleng

SINGARAJA

Ubud

Ubud

Tabanan

Kedungu

Seseh

Cemagi

Pererenan

Canggu

Seminyak

DENPASAR

Ubung

Lembongan Island

Penida Island

Nusa Dua

Uluwatu

Bali

- Temple
- Medical Service
- Tourist Information
- Wartel / Telecommunication Service
- Hotel
- Market / Shopping Centre
- Consulate
- Police Station
- Car Rental
- Golf
- Surfing Area
- Diving Site



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

Moderná novostavba z roku 2024 – nie 30-ročný panelák, ale ÚPLNE NOVÝ tropický rodinný dom v štýle, aký vidíte na pohľadniciach.

- ✓ **Vlastný súkromný bazén priamo v záhrade** – žiadne delenie sa o relax, bazén je 24/7 iba pre vás
- ✓ **Vertikálna záhrada s výhľadmi** – miliónové pohľady na tropickú zeleň, aj vonkajšia sprcha
- ✓ **Dispozícia** – 2 spálne, 2 kúpeľne, 2 podlažia – 126 m² užitočnej plochy, ktoré vyzerajú ako z časopisu Architectural Digest.
- ✓ **Vybavenie** – plne vybavená kuchyňa, nábytok na mieru, kompletne zariadený interier – nepotrebuje kupiť ani lyžičku. Stačí prísť s kufrom (alebo poslať hostí cez Airbnb či Booking).
- ✓ **Luxus** – hlavná spálňa s vlastnou kúpeľňou, vaňou a prírodnými kamennými povrchmi – každý deň pocit, aký Slováci poznajú len z dovolení a iba v 5-hviezdičkových hoteloch.
- ✓ **Lokalita** – Padonan, Canggu – oblasť, kde sa ceny nehnuteľností zdvojnásobili za posledných 5 rokov a každoročne rastú o 15–20 %.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Ostrov, kde sa ceny prenájmov za posledných 5 rokov zdvojnásobili. Ostrov, ktorý sa stal Mekkou digitálnych nomádov, miliardárov a investorov, ktorí vedia, kam smeruje budúcnosť. Ostrov, kam každý rok prichádza viac ako 5 miliónov turistov. Kde sa všetci títo ľudia ubytujú? Možno práve u vás!
A čo je najlepšie, na opačnom konci sveta, v januári, kedy je vonku -5 stupňov a šero, vám pipne email: „Booking potvrdený - 14 nocí, 1 820 EUR.“ Ak vás počasie na Slovensku prestane baviť, o 2 týždne neskôr sedíte v lietadle smerom na Bali. Pristanete na Denpasar, taxík vás odvezie 20 minút do Canggu... a vchádzate do VLASTNÉHO domu.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Tu je tvrdá pravda: takéto číslo vám žiadna investičná nehnuteľnosť na Slovensku neprinesie. Prečo?
Krátkodobé prenájmy v tejto lokalite dosahujú 140–250 EUR za noc. Pri 70 % obsadenosti (čo je v Canggu úplne bežné) je to mesačný hrubý príjem 2 400 – 3 500 EUR. Bez akejkoľvek starosti s údržbou. A čo hľadisko nárastu ceny nehnuteľností?
Pred 5 rokmi sa identická vila v Padonan predávala za 130 000 €. Dnes je to 223 000 €. O 5 rokov to bude pravdepodobne 350 000 € alebo viac.
To prognóza rastu tamer o 170%. Môžete takýto nárast cien čakať v súčasnej situácii aj na Slovensku?
Táto vila Vám bude generovať **príjem z prenájmu a zároveň ďalej narastať na hodnotu**. Win-win a príležitosť, ktorá sa nebude opakovať.

Podme si urobiť výpočet:

- **Priemerná cena:** 160 EUR/noc (konzervatívny odhad)
- **Obsadenosť:** 75% (konzervatívny odhad = 273 noci ročne)
- **Hrubý ročný príjem:** 43 480 EUR

Pri investícii 223 000 EUR a mesačnom príjme cca 2912 EUR hovoríme o ročnom výnose cca 15,9%. V čistom, ročne, na váš účet. A to sú konzervatívne čísla. Skúsení investori s dobre spravovanými vilami na Bali dosahujú podstatne vyššie čísla. Porovnajte si to s prenájomom bytu v Bratislave (4–6% ročne) či akciovým trhom (S&P 500 priemer 7 – 10%). Väčší výnos, ale bez stresu a bez práce. Lebo vašu vilu nemusíte spravovať vy, postarajú sa za vás o to skúsení odborníci. Profesionáli, ktorí zabezpečia, aby Vy ste mohli pohodlne žiť, kým Vaša vila na druhom konci sveta zarába vďaka špičkovému manažmentu a starostlivosti o Vašich hostí.

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 údržba** – 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.”

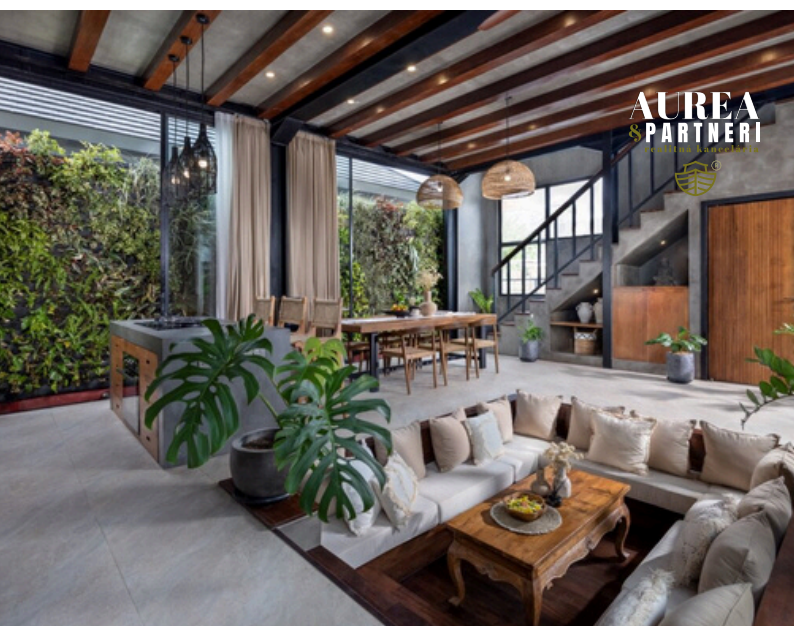
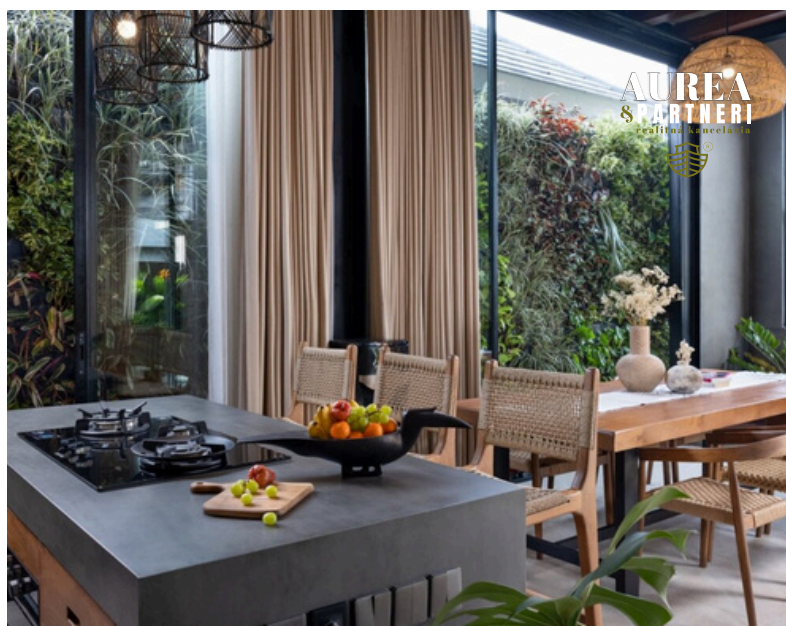
Predstavte si svoj život PRED a PO tomto životnom kroku:

Táto konkrétna vila v Padonan je k dispozícii len JEDNA. Nie je to katalóg, nie je to predaj „na sklade“. Je to jedinečná nehnuteľnosť, ktorá zmizne hneď, ako sa nájde prvý vážny záujemca.

A vážnych záujemcov o Bali je dnes viac než kedykoľvek predtým. Nehrajte ruletu s časom. Spravte rozhodnutie, ktoré vám o 10 rokov zmení život.

Ak budete čakať, pridete o dve veci:

1. Nižšiu nákupnú cenu (každý mesiac čakania = drahšia vila)
 2. Mesiace pasívneho príjmu, ktorý ste mohli mať na účte
- Aj pri veľmi konzervatívnom výnose 2 500 € mesačne to znamená, že každý mesiac váhania vás stojí 2 500 €. To je cena najnovšieho iPhone alebo plat v čistom, na ktorý nedosiahne drvivá väčšina Slovákov. Každý mesiac. V koši.



@aureapartneri_RK



Pre koho je táto investícia ideálna?

Táto investícia je pre ľudí, ktorí:

- ✓ majú dostatok **kapitálu** alebo ho vedia zabezpečiť a **chcú ho nechať pracovať zmysluplne a efektívne**
- ✓ **hľadajú istotu** - nehnuteľnosť v rastúcej destinácii, ktorá je odolná voči slovenskej inflácii
- ✓ Si **chcú vybudovať skutočný pasívny príjem**
- ✓ Chcú iný **životný štýl** - kedykoľvek si môcť „vybrať dividendu“ v podobe dovolenky **vo vlastnom raji** a môcť povedať: „Vlastním vilu na Bali.“
- ✓ **Chcú sa zabezpečiť seba a svoju rodinu**, už teraz, nie až na dôchodok
- ✓ Premýšľajú inak a hľadajú 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

Kým vy budete váhať, niekto iný túto vilu kúpi. Pretože na Bali nie je problém nájsť kupca. Problém je nájsť VILU. Teraz tu jedna je. VÁM STAČÍ LEN OZVAŤ SA NÁM.

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 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

- **vyhľadávaná rezidenčná časť Canggu – Padonan**
- **v blízkosti kaviarne, obchody, športové centrá a wellness**
- **Pláž: viac ako 5 km**
- **Letisko: cca 20 km**
- **Medzinárodná škola: cca 10 km**
- **Nemocnica: cca 5 km**

Záverečná myšlienka od nás

Najbohatší ľudia sveta nevlastnia jednu nehnuteľnosť. Vlastnia portfólio. A každé portfólio sa začína PRVÝM kúskom. Nech je tým prvým práve táto vila na Bali. O 5 rokov si poďakujete.

P.S. Ak si poviete „uvidím o mesiac“ – garantujeme vám, že **o mesiac tu táto vila už nebude**. A ďalšia bude o 20 000 € drahšia. Matematika nepustí.

Čo to znamená pre vás?

- ✓ Vy teraz máte pred sebou príležitosť, ktorá je reálna, overená a plne transparentná.
- ✓ Máte cenu, ktorá dáva finančný zmysel.
- ✓ Máte lokalitu, ktorú milujú milióny ľudí z celého sveta.
- ✓ Máte vilu, ktorá je postavená, zariadená a pripravená generovať príjem od prvého dňa.

Všetko, čo potrebujete – je rozhodnutie.

Nie zajtra. Nie “keď príde ten správny čas”.

Ten správny čas je vždy TERAZ – a vždy bude neskoro, keď budete čakať na zajtra.

“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**