



MODERNÁ INVESTIČNÁ VILA

3KK VILA S BAZÉNOM

Bali – Canggu, oblasť Seseh/Cemagi (Munggu)

Čo o Vile musíte vedieť

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

“Štýlová dvojspáľňová vila s moderným dizajnom a výhľadom na ryžové polia a západ slnka v oblasti Munggu”

Cena: 223 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka Leaseholdu: 28 rokov (do 11/2054 so zmluvnou možnosťou predĺženia)

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali – Canggu, oblasť Seseh/Cemagi (Munggu)

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 150 m²
- Úžitková plocha: 205 m²
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+2 postelí)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: HOT (pripravený zarábať)

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén
- Strešná terasa s oddychovou zónou
- Kompletne zariadená nehnuteľnosť
- Uzavretý obývací priestor
- Otvorená kuchyňa
- Parkovanie pri nehnuteľnosti
- Vlastný zdroj vody (studňa)
- Elektrická prípojka
- Rezidenčné využitie
- Výhľad na ryžové polia

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Táto vila na Bali Vám každý mesiac POSIELA VIAC PEŇAZÍ, AKO JE PRIEMERNÁ HRUBÁ MZDA NA SLOVENSKU – A Vy Pritom Nemusíte Zdvihnúť Ani Prst!

Čo keby ste sa zajtra ráno zobudili a namiesto toho, aby ste riešili, ako prežiť do výplaty... dostali správu, že Vám niekto **práve poslal vyše 2 800 EUR čistého – a Vy ste za to neurobili absolútne nič?** Viete aká bola priemerná mzda na Slovensku v hrubom v roku 2025? **1654 eur v hrubom!**

Žiadne vstávanie o šiestej. Žiadne dopravné zápchy. Žiadny šéf, ktorý Vám dýcha na krk. Žiadne fakturovanie, žiadne naháňanie klientov, žiadny stres. Len správa na telefóne. A číslo, ktoré Vám vyčarí úsmev na tvári. Viem, čo si teraz možno myslíte: „To znie príliš dobre, aby to bola pravda.“

Plne Vám rozumieme. Pretože väčšina vecí, ktoré sľubujú pasívny príjem, sú buď podvod, alebo vyžadujú toľko práce, že to pasívny príjem ani zďaleka nie je. Ale to, o čom Vám dnes chcem povedať, je iné. Je to niečo hmatateľné. Niečo reálne. Niečo, čo stojí na pevnej zemi – doslova aj prenesene. Je to dvojspáľňová investičná vila priamo na Bali.

Štýlová, novopostavená nehnuteľnosť s výhľadom na ryžové polia a západ slnka v jednej z najžiadanejších turistických destinácií sveta – v oblasti Munggu, kúsok od legendárneho Canggu.

Vila, ktorá pracuje za Vás. Každý deň. Každý mesiac. Každý rok. **Kým Vy žijete život, ktorý ste si vždy predstavovali.**

Priemerná hrubá mzda na Slovensku je okolo 1 650 EUR. Čo znamená, že domov si väčšina ľudí odnesie výrazne menej – po odvodoch a daniach. **Táto vila Vám môže generovať viac, ako je táto hrubá mzda – a to v čistom.**

Ferry to Java
(Indonesian
Mainland)

Menjangan Island

Buleleng

SINGARAJA

Ubud

Ubud

Tabanan

Seseh

Kedungu

Cemagi

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Canggu

Seminyak

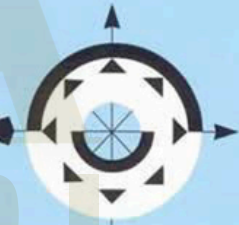
Nusa Dua

Uluwatu

Bali

reklamasi kancelaria

- 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.

Novopostavená štýlová dvojspáľňová vila v pokojnej, zelenej oblasti Munggu – mieste, kde sa stretáva autentické Bali s modernými štandardmi, ktoré vyžadujú náročnejší turisti.

- ✓ **Moderný minimalistický interiér s prvkami stredomorskej architektúry** – kombinácia, ktorá funguje dokonale.
- ✓ **Súkromný bazén** – na Bali je bazén nie luxus, ale štandard pre prémiové prenájmy. A práve vily s bazénom dosahujú podstatne vyššie denné sadzby ako vily bez neho. Je to jednoduchá matematika.
- ✓ **Strešná terasa** – s oddychovou zónou a výhľadom na ryžové polia a západ slnka – toto je ten “wow” moment, ktorý hosť odfotografuje a dá na Instagram. Odfotografuje a ukáže priateľom. Priateľom, ktorí potom sami hľadajú podobnú vilu na ďalší rok.
- ✓ **Otvorená kuchyňa a uzavretý obývací priestor** – premyslené prepojenie vnútorného a vonkajšieho priestoru. Ranná káva s výhľadom na ryžové polia. Večera na terase. Presne to, za čo ľudia ochotne platia premium.
- ✓ **Kompletné zariadenie** – hosť príde s kufrom a môže okamžite žiť. Všetko je pripravené a funguje.
- ✓ **Vlastný zdroj vody (studňa) a elektrická pripojka** – prevádzkové náklady sú výrazne nižšie, čo sa priamo prejavuje na Vašom čistom výnose.
- ✓ **Parkovanie pri nehnuteľnosti** – drobnosť, ktorá hosťom na Bali neuveriteľne záleží, pretože mnohí si prenajímajú skúter alebo auto.
- ✓ **Lokalita** – Munggu / Seseh / Cemagi – oblasť, ktorá je v súčasnosti jednou z najrýchlejšie rastúcich na celom Bali. Nie je tu ešte masový turizmus ako na Kutě alebo Seminyaku – a to je presne to, za čím náročnejší turisti prichádzajú. Autenticnosť, pokoj, zelenú krajinu s ryžovými poľami a zároveň dostupnosť všetkého, čo potrebujú.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Bali nie je módný výkrik. Bali je fenomén, ktorý trvá desaťročia a nezastavuje sa. Každý rok príde na Bali viac ako 6 miliónov zahraničných turistov. A to číslo rastie. Po covidovej pauze sa turistický ruch vrátil s dvojnásobnou silou - ľudia, ktorí roky nemohli cestovať, si teraz vynahrádzajú stratený čas.

A títo turisti nechcú lacné hotelové izby s tenkou stenou, cez ktorú počuť susedov. Chcú vilu s bazénom. Chcú súkromie. Chcú priestor. Chcú zažiť Bali tak, ako sa to naozaj robí - v štýle, s pohodlím, s výhľadom, ktorý sa im vryl do pamäti na celý život.

A za to sú ochotní platiť prémiové ceny. ----- Tu vstupuje do hry naša vila.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Zastavme sa na chvíľu a **pozrieme sa na čísla, ktoré väčšina ľudí na Slovensku nikdy neuvidí na svojej výplatnej páske.**

Priemerná hrubá mzda na Slovensku bola okolo 1 650 EUR v roku 2025, s tým, že až polovica ľudí na Slovensku na ňu nedosiahne. Čo znamená, že domov si väčšina ľudí odnesie výrazne menej – po odvodoch a daniach.

Táto vila Vám môže generovať **viac, ako je táto hrubá mzda – v čistom.** Každý mesiac.

Bez toho, aby ste museli chodiť do práce.

Konzervatívny odhad obsadenosti 70-80% ročne (čo je 255-292 nocí). Priemerná denná sadzba pre vilu s bazénom v oblasti Canggu/Munggu: 120-180 EUR/noc. Sú to reálne, nie marketingovo nafúknuté čísla.

Podme si urobiť výpočet:

- **Priemerná cena:** 160 EUR/noc (konzervatívny odhad)
- **Obsadenosť:** 70% (konzervatívny odhad = 255 nocí ročne)
- **Hrubý ročný príjem:** 40 800 EUR

To je pri **konzervatívnom odhade.**

Pri investícii 223 000 EUR a mesačnom príjme 3400 EUR hovoríme o ročnom výnose cca 18,30%. Aj po odčítaní nákladov na správu (typicky 20-25% z príjmu), a bežnej údržby vám zostane čistý výnos pri konzervatívnom odhade 14,65%. A to sú konzervatívne čísla. Skúsení investori s dobre spravovanými vilami na Bali dosahujú podstatne vyššie čísla.

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:**

Predstavte si, ako vyzerá Váš život s touto vilou.

Je pondelkové ráno. Vaši kolegovia sa tlačia v upchatej električke, alebo sedí v dopravnej zápchke a počítajú dni do víkendu.

Vy sedíte s kávou a otvárate email od správцovskej spoločnosti Vašej vily. Obsadenosť tento mesiac: 82%. Platba dorazí do 3 pracovných dní.

Cez víkend ste so rodinou boli na lyžovačke. Zaplatili ste bez stresovania, pretože viete, že vila za Vás zarába aj keď oddychujete.

0 mesiac plánujete výlet do **Talianska**. Prečo nie?

0 dva roky uvažujete o tom, ako zainvestovať výnosy z vily do ďalšej investície. Možno ďalšia vila.

Možno niečo iné. Možnosti sú otvorené.

Toto je realita ľudí, ktorí sa rozhodli nechať peniaze pracovať za nich.

A táto vila je Váš vstupný lístok.



AUREA
PARTNERI
real estate kancelaria



AUREA
PARTNERI
real estate kancelaria



AUREA
PARTNERI
real estate kancelaria



AUREA
PARTNERI
real estate kancelaria

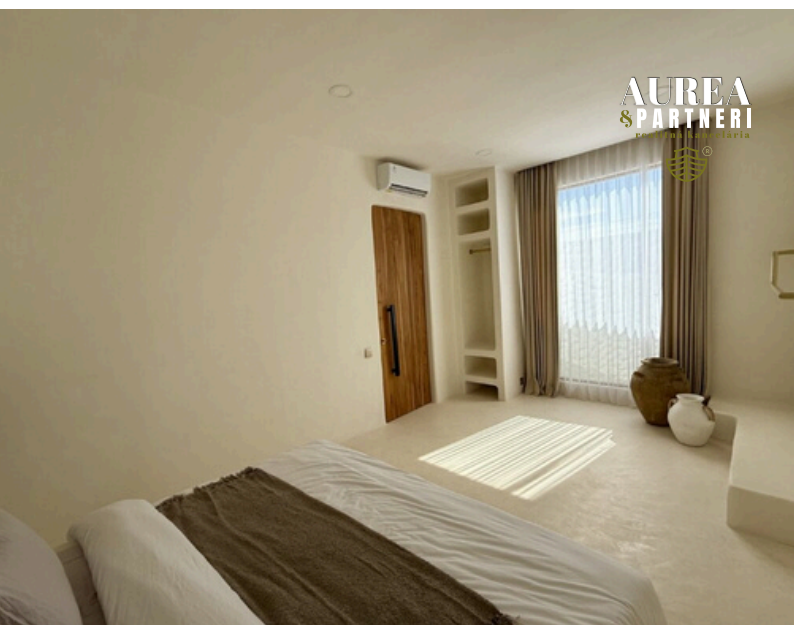


AUREA
PARTNERI
real estate kancelaria

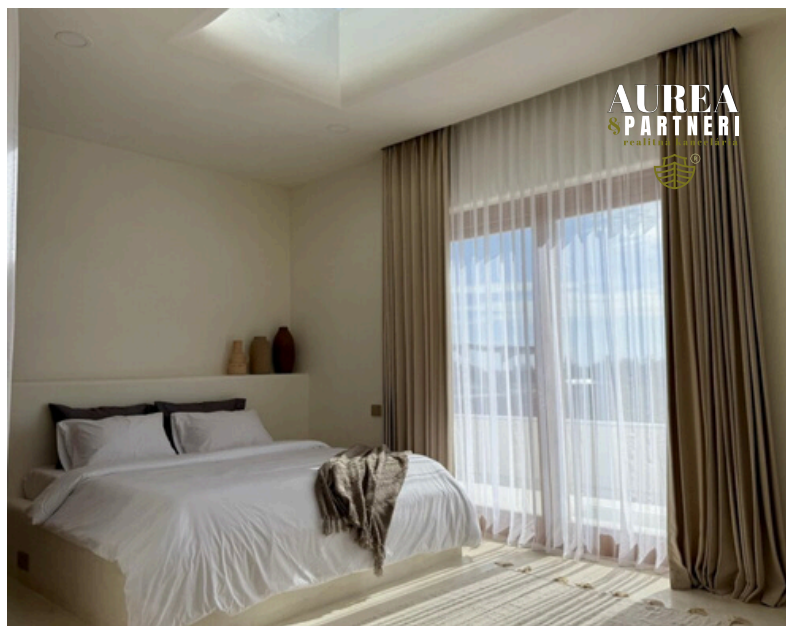


AUREA
PARTNERI
real estate kancelaria

@aureapartneri_RK



@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**
- ✓ Sú unavení z toho, ako im **inflácia požiera úspory aj slabé výnosy z investícií**
- ✓ Si **chcú vybudovať skutočný pasívny príjem**
- ✓ **Chcú sa zabezpečiť seba a svoju rodinu**
- ✓ **Chcú bezpečne diverzifikovať i investíciu aj mimo Slovenska či EÚ**
- ✓ 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

Príšiel čas konať. A tu je presne to, čo musíte urobiť teraz - ZAVOLAŤ / NAPÍSAŤ 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

- **Pláž približne 10 minút jazdy**
- **Centrum Canggu približne 15 minút jazdy**
- **Medzinárodné školy, fitness centrá, reštaurácie, kaviarne a obchody v dostupnej vzdialenosti**
- **Letisko približne 20 km**
- **Nemocnica približne 3 km**

Záverečná myšlienka od nás

Poznáme ľudí, ktorí pred piatimi rokmi dostali ponuku na vilu v Canggu za 150 000 EUR. Zaváhali.

Čakali. Povedali si, že si to ešte premyslia.

Dnes sú tie isté vily za 300 000 – 400 000 EUR.

A oni stále čakajú na "tú správnu príležitosť".

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

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**