



INVESTIČNÁ ŠTÝLOVÁ VILA

3KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Bukit – Uluwatu

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Bukit – Uluwatu | Typ nehnuteľnosti: 3+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 235 000eur

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

Cena: 235 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka leaseholdu: 26 rokov (do 12/2052) so zmluvnou možnosťou predĺženia

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali, Bukit – Uluwatu

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 150 m²
- Úžitková plocha: 111m²
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+2 postel)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: HOT (pripravený zarábať)

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

INVESTIČNÁ VILA NA BALI – KEĎ VAŠE PENIAZE PRACUJÚ, ZATIAĽ ČO VY ŽIJETE

Predstavte si, že sa zobudíte v pondelok ráno na Slovensku, vonku sneží, vy si nalievate kávu... a v telefóne vám zacinká notifikácia: „Nová rezervácia vily Uluwatu – 1 240 EUR.“

A potom druhá. A tretia. A štvrtá.

Kým väčšina ľudí trávi celý život prácou pre peniaze, **hrstka šikovných investorov objavila spôsob, ako prinútiť peniaze pracovať pre NICH** – 24 hodín denne, 7 dní v týždni, dokonca aj cez sviatky.

A robia to z miesta, ktoré Forbes, Bloomberg aj The New York Times označili za „**novú zlatú baňu globálnych investorov**“ – z ostrova **Bali**.

Konkrétne z lokality Uluwatu – z miesta, kde sa cena nehnuteľností za posledných 5 rokov viac než dvojnásobila a turistický dopyt rastie raketovým tempom rok čo rok.

A dnes **máte výnimočnú šancu pripojiť sa k tejto elite** – za zlomok ceny, ktorú by ste zaplatili takmer kdekoľvek inde na svete za porovnateľnú nehnuteľnosť.

Predstavujeme Vám: **Modernú 3KK vilu s dvomi spálňami, súkromným bazénom, strešnou terasou s výhľadom na more – v pešej dostupnosti od pláže v Uluwatu.**

Cena? Len **235 000 EUR**.

Áno, čítate správne. Za cenu obyčajného trojizbového bytu v Bratislave môžete vlastniť luxusnú tropickú vilu, ktorá Vám bude každý mesiac generovať pasívny príjem v eurách.

Znie to až príliš dobre, aby to bola pravda? Ukážeme vám, že nejde o rozprávku...

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén (2 × 3,5 m) so sprchou pri bazéne
- Strešná terasa s výhľadom na more
- Plne zariadená vila a Plne vybavená kuchyňa
- Uzatvorená obývací a jedáľenská časť
- Samostatná toaleta pre hostí
- Pracovňa
- Tropická záhrada
- Súkromné parkovanie pre 1 auto
- Prístup k pláži
- Licencia Pondok Wisata (možnosť krátkodobého prenájmu)

Ferry to Java
(Indonesian
Mainland)

Menjangan Island

Buleleng

SINGARAJA

Ubud

Ubud

Tabanan

Seseh

Kedungu

Cemagi

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Canggu

Seminyak

Nusa Dua

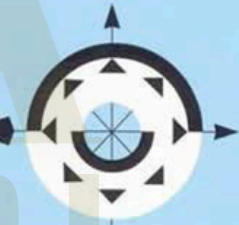
Uluwatu

Lembongan Island

Penida Island

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 zarábať.

- ✓ **Lokalita, ktorá predáva sama seba** - pešia dostupnosť pláže, 7 minút chôdze od Sundays Beach Club (kultové miesto, ktoré turisti a vaši hostia milujú), 14 minút od Savaya Beach Club (jeden z najprestížnejších klubov Ázie), 15 km od medzinárodného letiska, v blízkosti golfové ihrisko, surfing spoty, nočný život, ...
- ✓ **Súkromný tropický bazén** – (2 x 3,5 m), aj so sprchou
- ✓ **Strešná terasa s výhľadom na more** - Instagram-worthy zážitok, za ktorý hostia chcú zaplatiť navyše
- ✓ **Súkromné parkovanie** – detail, ktorý môže rozhodnúť, že si nájomníci vyberú práve vašu vilu.
- ✓ **Tropická záhrada** – miesto na oddych aj presne tá zelená oáza, ktorá vytvára fotografované zábery, pre ktoré si ľudia vilu rezervujú.
- ✓ **Vybavenie** - vy, ale ani vaši hostia sa nemusia strachovať, že im tu niečo bude chýbať. Vila má 2 plnohodnotné spálne orientované na bazén (hlavná spálňa má vaňu - luxusný detail, ktorý zvyšuje cenu rezervácie o 30-40 %), 2 kúpeľne + samostatná toaleta pre hostí, plne zariadená kuchyňa, uzatvorená obývacia + jedálska časť s klimatizáciou, pracovňa.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Máte vilu na Bali. Stáva sa z Vás občan sveta. Pozývate priateľov, rodinu, deti. „Strávime Vianoce na Bali?“ znie odteraz úplne normálne. Diverzifikujete portfólio mimo Európy - chránite sa pred infláciou eura, pred geopolitickými rizikami, pred ekonomickými otrasmi. A čo je najdôležitejšie: hodnota vily rastie. Uluwatu je oblasť s najrýchlejším rastom cien nehnuteľností na celom ostrove. Aj keby ste neprenajímali ani jednu noc, samotná nehnuteľnosť bude za 5 rokov pravdepodobne výrazne hodnotnejšia. Vy ale prenajímať budete na nie jednu noc, väčšinu roka.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Teraz si predstavte budúcnosť:

Január 2026. Vaša vila je dokončená. Profesionálna správcovská spoločnosť ju nafotí, nahrá na Airbnb, Booking.com, Vrbo. Do 48 hodín máte prvé rezervácie.

Február 2026. Vila je obsadená 26 nocí. Pri priemernej cene 180 EUR/noc = 4 680 EUR hrubého príjmu. Po odpočítaní správy a poplatkov (20-25%) Vám na účet pristanie približne 3 500-3 700 EUR čistého. A toto sa deje každý mesiac.

Podme si urobiť konzervatívny výpočet:

- **Priemerná cena:** 180 EUR/noc (konzervatívny odhad)
- **Obsadenosť:** 70% (konzervatívny odhad = 25 nocí ročne)
- **Hrubý ročný príjem:** 45 900 EUR

Nezabúdajte, že počítame v **konzervatívnom odhadech**, **realita je väčšinu času vo vyšších číslach**.

Pri konzervatívnom odhade 34-38 000 EUR ročného zisku sa **Vaša investícia 235 000 EUR vráti za cca 5-6 rokov**. (ROI takmer 14-18%)

Zvyšných 26 rokov leaseholdu = **ČISTÝ ZISK**. Hovoríme o viac ako 800 000 EUR navrch - bez toho, aby ste pohlí prstom. Príde Vám 26 rokov málo? Leasehold si môžete na základe transparentných zmluvných podmienok predĺžiť na ďalších 26.

Ak vám niekto povie, že takto vaše peniaze budú zarábať aj inde, tak sa opýtajte:

- Banka? Inflácia Vám každý rok ukrojí 5-10 % z hodnoty úspor.
- Akcie? Optimisticky do 10% + volatilita, stres, neustále sledovanie grafov.
- Slovenské nehnuteľnosti? 3-4 % ročne, dane, problémoví nájomníci, opravy, papierovačky.
- Kryptomeny? Dnes hore, zajtra dole - riziko, ktoré nedovolí spať.

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...

Existujú dva typy ľudí.

Prvý typ si tento text prečíta, povie si „zaujímavé“, ale hlas komformizmu a zaužívaných vzorcov je silnejší. Zatvorí stránku a o 5 rokov si povie: „Škoda, mal som to vtedy kúpiť. Dnes by to stálo dvojnásobok, ktorý nemám.“

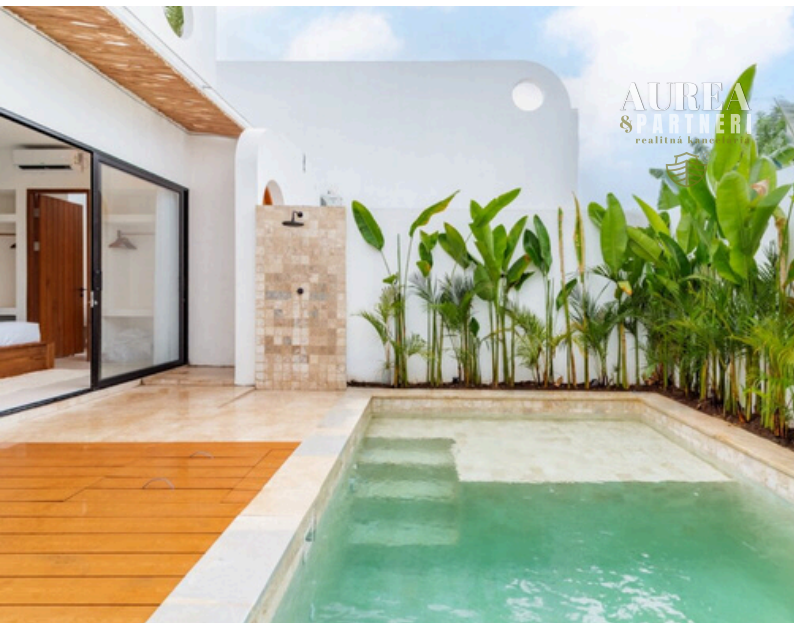
Druhý typ zoberie telefón, napíše nám, vypýta si katalóg, dohodne so svojim maklérom telefonát, v ďalšom kroku stretnutie on-line priamo na Bali, zúčastní sa živého eventu s ďalšími záujemcami zo Slovenska a o niekoľko mesiacov sleduje, ako mu na účet pristávajú prvé eurá z prenájmu vily na Bali.

Kam chcete patriť Vy?

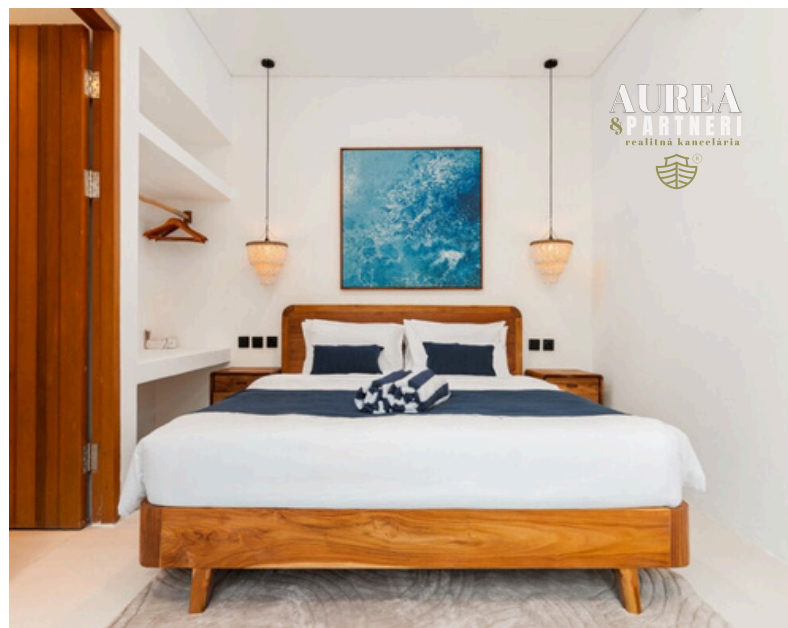




@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

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

- ✓ Chce svoje zarobené **peniaze zhodnocovať ďalej** a čo najlepšie
- ✓ Pochopil, že **investícia do slovenského bytu s 2% výnosom** nie je zhodnocovanie majetku, ale pomalá **finančná smrť kvôli inflácii**
- ✓ Hľadá reálnu a menej volatilnú **alternativu k výnosom z aktív a fondov**
- ✓ Chce sa **zabezpečiť na dôchodok a môcť menej pracovať už dnes**
- ✓ Hľadá **skutočne pasívny príjem** a aj mimo hraníc Slovenska alebo Česka
- ✓ Sa chce chopiť príležitosti v správny čas

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. 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 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 1 km**
- **Savaya Beach Club: cca 14 minút chôdze**
- **Sundays Beach Club: cca 7 minút chôdze**
- **Letisko: približne 15 km**
- **Medzinárodná škola: približne 5 km**
- **Nemocnica: približne 10 km**
- **V blízkosti golfové ihrisko, pláže, nočný život a kluby**

Záverčná myšlienka od nás

Pamätajte – najlepší čas zasadiť strom bol pred 20 rokmi. Druhý najlepší čas je dnes. To isté platí pre investície na Bali. Ľudia, ktorí kupovali pred 10 rokmi, sú dnes miliónári. Ľudia, ktorí kupujú dnes, budú miliónarmi o 10 rokov. A ľudia, ktorí budú „rozmyšľať“ ďalších 10 rokov? Tí budú stále hľadať „tú správnu príležitosť“.

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
- ✗ Nieкто iný zarába pasívny príjem, ktorý mohol byť váš
- ✗ Vaše peniaze na sporiacom účte zarábajú zlomok toho, čo mohli

Cena 235 000 EUR je platná počas dostupnosti vily. Ako rastie záujem a približuje sa dátum dokončenia, cena sa môže meniť.

“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**