



INVESTIČNÁ ŠTÝLOVÁ VILA

3KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Bukit – Uluwatu

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Canggu – Tumbak Bayuh | Typ nehnuteľnosti: 3+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 254 000eur

Moderná vila v stredomorskom štýle s 2 spálňami a strešnou terasou v Tumbak Bayuh

Cena: 254 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka leaseholdu: 27 rokov (do 05/2053) so zmluvnou možnosťou predĺženia

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali, Canggu – Tumbak Bayuh

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 167 m²
- Úžitková plocha: 128 m²
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+2 postel)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 2
- Stav projektu: HOT (pripravený zarábať)

Vybavenie a benefity

- súkromný bazén
- strešná terasa s lounge zónou
- plne zariadená vila
- uzavretý obývací a jedálenský priestor
- plne vybavená kuchyňa s ostrovčekom a jedálenskou časťou
- parkovanie pre motocykle
- prístup k elektrine a vode

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Zabudnite na bratislavské „dvojizbáky“ za 250 000 € – TOTO JE VAŠA NOVÁ DEFINÍCIA PASÍVNEHO PRÍJMU

Predstavte si na chvíľu nasledujúci scenár...

Je **pondelok ráno**. **Vy sedíte na terase svojho bytu niekde na Slovensku, ktorého hypotéku Vám platí Vaša investičná vila na Bali**, v ruke držíte šálku čerstvo namletého kávového zrna, ktoré ste si priniesli z návštevy Bali a poviete si, že ste v bezpečí. Vo finančnom bezpečí. Otvoríte si telefón – a vidíte **notifikáciu z Airbnb: „Nová rezervácia. +1 847 EUR na váš účet.“ A týždeň zase ďalšia...**

A teraz – stlňte na sekundu svoje očakávania a povieme vám niečo, čo vás možno nahnevá, alebo vás možno konečne **PREBUDÍ**:

Za rovnaké peniaze, za ktoré si v Bratislave kúpite tmavý 2-izbový byt na sídlisku Petržalka s výhľadom na panelák oproti... môžete vlastniť plne zariadenú vilu na Bali so súkromným bazénom, strešnou terasou a parkovaním – v jednej z najžiadanejších investičných destinácií planéty.

Áno, čítate správne.

Cena: **254 000 EUR**.

Toľko, koľko v Bratislave stojí starší byt s plastovými oknami a kuchynkou z 90. rokov.

Ešte stále plánujete investovať do nehnuteľnosti na Slovensku, ktorú máte v pláne prenajímať? Ak áno, ešte počkajte a čítajte ďalej.



Ferry to Java
(Indonesian
Mainland)

Menjangan Island

Buleleng

SINGARAJA

WEST BALI NATIONAL PARK

NEGARA

Ubud

Tabanan

Kedungu

Seseh

Cemagi

Pererenan

Canggu

Seminyak

Ubung

DENPASAR

Lembongan Island

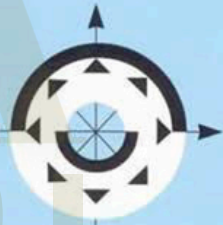
Penida Island

Nusa Dua

Uluwatu

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

Bali



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

Vo vile, ktorá už stojí a nájdete v nej:

- ✓ **Súkromný bazén** – turisti ho chcú, vy ho máte.
- ✓ **Strešná terasa** – vrátane altánu a lounge zóny. Detail, ktorý rozhodne, že si záujemca vyberie na ubytovanie vašu vilu.
- ✓ **Parkovanie pre motocykle** – Bali a motocykle, to je ako jedno. Turisti to vedia, preto budú hľadať miesto, ktoré na tento detail myslí.
- ✓ **Kompletné zariadenie** – vy nemusíte kupovať ani vidličku, všetko je pre vás a vašich hostí už pripravené
- ✓ **Kuchyňa s ostrovčekom a jedálenskou časťou** – Aj na Bali je kuchyňa srdcom domu. A tu je pripravená pre explóziu ostrovných chutí.
- ✓ **Architektúra, ktorá vás dostane** – Kamenné obkladové steny, veľké posuvné presklené plochy. 2 podlažia modernej stredomorskej architektúry s tropickými prvkami. Jednoducho moderná vila hodná roku 2026.
- ✓ **Pokojná rezidenčná štvrť** – žiaden hluk a priestor pre život či prácu. S výhľadmi na ryžové polia, blízkosti svetoznámych surferských spotov. Presne to, čo pre oddych hľadáte vy, ale aj vaši hostia. Nielen na 2-týždňovú dovolenku, ale pravý balijský život.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Canggu nie je „len ďalšia plážová destinácia“. Canggu je investičný horúci bod čísla 1 v juhovýchodnej Ázii za posledných 5 rokov. Forbes, Bloomberg aj Financial Times o ňom hovoria ako o „novom Dubaji pre digitálnych nomádov a investorov“. A táto konkrétna vila v Tumbak Bayuh je presne to, čo skúsení investori hľadajú. Pretože táto lokalita zarába. Nie až v dlhodobom horizonte. Už teraz.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Teraz si pohovoríme trochu bez emócií. Pretože kúpa vily na Bali nie je výsledkom nadchnutia sa pre myšlienku vlastiť nehnuteľnosť pri mori, ale hlavne **rozumným investorským rozhodnutím**.

Vily tejto kategórie v Canggu dosahujú na platformách ako Airbnb a Booking obsadenosť **70 – 85 % ročne, s nočnou sadzbou v rozmedzí 150 – 250 EUR za noc**.

Spravme si jednoduchú matematiku:

- **Priemerná cena:** 200 EUR/noc (konzervatívny odhad)
- **Obsadenosť:** 70% (konzervatívny odhad = 255 nocí ročne)
- **Hrubý ročný príjem:** 51 000 EUR

Bavíme sa pritom o číslach v rámci **konzervatívnych odhadov**. Realita je často oveľa priaznivejšia, pretože Bali je vyhľadávaná a hlavne **CELOROČNÁ** destinácia.

Poviete si, no ale čo náklady a správa vily? Rátať môžete s 20-25% v rámci plne zabezpečenej správy počas celého roku. Aj po odrátaní týchto nákladov je váš **čistý ročný výnos takmer 41 000 EUR, výnos 16% ročne. A to iba z prenájmu, nezabúdajte, že rastie aj hodnota nehnuteľnosti**.

Myslíte, že „bežnejšie“ spôsoby investovania prinesú porovnateľné výsledky? Podme si to porovnať.

- Prenájom bytu v Bratislave: 4-6% ročne
- Štátne dlhopisy 3 – 4%
- Akciovým trhom (S&P 500 priemer): 7 – 10%

Všetky tieto spôsoby investovania prinášajú okrem volatility a nervov aj starosti navyše. V prípade investovania do vily na Bali sa viac o nič nestaráte.

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:

Toto nie je len nehnuteľnosť. Toto je **VSTUPENKA do iného života**.

Zatvorte na chvíľu oči a predstavte si...

...ako každé ráno niektorí z Vašich platiacich hostí otvorí oči vo Vašej vile, vyjdete na terasu, skočí do vlastného bazéna a vďaka tomu sa Vy nemusíte ponáhľať do práce, ktorá Vás už možno nenaplnia, pretože vaša nehnuteľnosť pre vás zarába aj keď spíte.

...ako Vám pípne notifikácia v banke – a vy vidíte, že vám práve prišli tisíce eur z prenájmu, pričom celú správu rieši lokálna agentúra.

...ako sa vaše deti pochvália spolužiakom, že rodičia vlastnia vilu na Bali – a nie ďalší panelák v Devinskej Novej Vsi.

...ako máte konečne KAM ujsť, keď máte v Bratislave dosť šedi, smogu a depresívneho novembrového počasia.

Stačí kúpiť letenku – a ste doma. Vo SVOJOM dome. V tropickom raji.



@aureapartneri_RK



@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 investovať do nehnuteľnosti tak, aby sa ich **peniaze skutočne zhodnotili**
- ✓ Chcú si zabezpečiť svoje **miesto, kam "ujst"** - nielen pred stresom z práce, ale aj v prípade akejkoľvek geopolitickej situácie v Európe
- ✓ Chcú **diverzifikovať svoje investičné portfólio**
- ✓ Pochopili, že vlastniť a **prenajímať nehnuteľnosť na Slovensku nie je** zarábaním a už **vôbec nie pasívnym**

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.

Ale potrebujete ho urobiť vy: KONTAKTOVAŤ NÁS.

A TO JE VŠETKO.

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

- **pokojná rezidenčná štvrť , výhľad na ryžové polia**
- **rýchla dostupnosť pláže Batu Bolong**
- **fitness centrá, reštaurácie, kaviarne, obchody, wellness a jóga centrá v okolí**
- **Pláž: cca 5 km**
- **Letisko: cca 20 km**
- **Medzinárodná škola: cca 7 km**
- **Nemocnica: cca 10 km**

Záverečná myšlienka od nás

Vily tejto kvality, v tejto lokalite, za túto cenu nezostávajú na trhu dlho. Skúsení investori z Austrálie, Singapuru, Nemecka a USA Canggu doslova "skupujú". To, že sa táto ponuka dostala k vám, je doslova okno príležitosti, ktoré sa zatvára.

Čo to znamená pre vás?

Máte v zásade tri možnosti:

Možnosť č. 1: Necháte si peniaze v banke, kde im inflácia zožerie 5-7 % ročne. O 10 rokov budete mať reálne menej, ako máte dnes.

Možnosť č. 2: Kúpите si tmavý dvojizbák v Bratislave s nájomom 700 EUR mesačne a budúcim problémovým nájomníkom. Kúpa cez „odporúčaného známeho“, ktorý vám sľubuje hory-doly.

Možnosť č. 3: Urobíte odvážny, ale matematicky overený krok, vlastnite vilu na Bali, ktorá vám zarába niekoľkonásobne viac, máte kam ujsť pred slovenskou zimou – a vaši priatelia vám budú závidieť do konca života.

Čím skôr vstúpíte, tým lepšie. Iste nebudeme prví, ktorí vám povedia, že najlepší čas na investíciu je TERAZ.

“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**