



AUTENTICKÁ INVESTIČNÁ 4KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Canggu – Kayu Tulang

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Canggu – Kayu Tulang | Typ nehnuteľnosti: 4+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 271 000eur

“Spojte oddych s viac ako príjemným výnosom: trojspálňová vila pri pláži v Canggu ”

Cena: 271 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka Leaseholdu: 20 rokov (do 01/2047 so zmluvnou možnosťou predĺženia)

Stav projektu: HOTOVÉ (pripravené zarábať)

Lokalita: Bali, Canggu – Kayu Tulang

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 290 m²
- Úžitková plocha: 107 m²
- Počet izieb: 4+KK
- Počet spální: 3 (6+2 postelí)
- Počet kúpeľní: 3
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: HOTOVÉ (pripravené zarábať)

Vybavenie a benefity

- súkromný bazén (7 × 4 m)
- tropická záhrada
- otvorený aj uzatvárateľný obývací priestor
- plne vybavená kuchyňa
- kompletne zariadená
- parkovanie pre 1 auto
- elektrina 7,7 kW
- studňová voda

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Vaša FINANČNÁ SLOBODA Vás Čaká 8 700 km Odtiaľto — pod palmami exotického Bali, ale pod ochranou slovenského práva

Predstavte si na chvíľu túto scénu:

Je pondelok ráno - začiatok týždňa. Vy sa práve pripravujete na odchod do práce a ešte ste ani nevykročili z domu, už vnímate zhon všade navôkol. Môžete mu prepadnúť rovnako ako všetci ostatní, ale dnes to nebude váš prípad. Vy do práce odchádzate s úsmevom, pretože sa môžete bez stresu venovať tomu, čo vás baví.

Nielen nutne tomu, čo vás uživí.

A viete prečo? Pretože **práve v to pondelkové ráno vám na účet pristáva ďalšia platba od hostí, ktorí si tisíce kilometrov odtiaľto prenajímajú vašu vilu na Bali.**

Toto nie je sen pre vyvolených. Toto je matematika.

Kým väčšina ľudí stále verí, že „pasívny príjem“ je iba módné slovné spojenie z internetu, hŕstka chytrých investorov už dávno pochopila jednoduchú pravdu:

Skutočné bohatstvo nevzniká z toho, koľko hodín odpracujete, ale z toho, aké aktíva vlastníte.

A na trhu práve teraz existuje jedna z najmenej využívaných príležitostí, ako vlastniť aktívum, ktoré pracuje za vás 365 dní v roku — v jednej z najrýchlejšie rastúcich turistických destinácií na svete.

Volá sa Canggu, na ostrove Bali. A reč je o konkrétnej **trojspálňovej zariadenej 4+KK vile pri pláži za 271 000 EUR.**

Vidíte dobre. Za 271 000 EUR. Presne za sumu, za ktorú by ste si mohli v hlavnom meste kúpiť 3 izbový byt. Možno po rekonštrukcii, možno hneď pripravený pre nájomníkov. Za 800 EUR mesačne a za hordu starostí k tomu. Oproti tomu vila na Bali nepotrebuje riešiť nič. **Stojí, je kompletne zariadená, s luxusným bazénom a záhradou, špičkovou správcovskou spoločnosťou so slovenským vedením a je pripravená zarábať vám mesačne aj 3000 EUR.**

Ferry to Java
(Indonesian
Mainland)

Menjangan Island

Buleleng

SINGARAJA

WEST BALI NATIONAL PARK

NEGARA

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Nusa Dua

Benoa Harbor

Lembongan Island

Penida Island

Uluwatu

Nusa Dua

Benoa Harbor

Lembongan Island

Penida Island

Uluwatu

Nusa Dua

Benoa Harbor

Lembongan Island

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu

Ubud

Tabanan

Seseh

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Uluwatu



Bali

reklamasi kancelaria

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

Nová, moderne zariadená vila splní požiadavky aj náročných klientov:

- ✔ **Súkromný bazén 7 × 4 m** - vybavenie, ktoré je na Slovensku ojedinelý luxus, na Bali nutnosť a štandard.
- ✔ **Udržiavaná tropická záhrada** - jedinečná fauna, pre ktorú sa na Bali chodí. Vo Vašej vile, pre potešenie vašich hostí aj vás.
- ✔ **Dôraz na prírodu**— množstvo priznaného dreva, prírodné materiály a minimalistický dizajn, ktorý pohladí dušu. A k tomu efektívne prepojenie obývacej časti rovno k bazénu a záhrade, ktoré viete v prípade potreby uzavrieť.
- ✔ **Kompletné zariadenie** — plne zariadená kuchyňa, vybavená obývacia časť či spálne. Všetko pripravené na hostí už od prvého dňa prevzatia vily.
- ✔ **Parkovanie** - 90% turistov na Bali si prenájma vozidlo, aby si ostrov užili naplno. Vaša vila splní ich požiadavky na parkovanie. Auta či 2 motocyklov.
- ✔ **Prípojky** - elektrina 7,7 kW a studňa. O komfort budú mať vaši hostia postaraní.
- ✔ **Priestor** - 3 spálne a každá s vlastnou kúpeľňou. V tejto vile nie je priestor pre kompromisy, pretože byť nemusí. 170 m2 je nadštandardná výmera, ktorú ocenia väčšie skupiny hostí či rodiny.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Bali je istota. Pre turistov a aj pre investorov, ktorí si tu kúpia svoju vilu. Viac ako 6 miliónov turistov ročne predsa potrebuje niekde bývať a vy ste pripravení vyhovieť. A prečo presne táto vila?

Pretože každá zo 3 spální s vlastnou kúpeľňou nie je len izba. Je to samostatná jednotka, ktorá generuje príjem. Hostia v Canggu nehľadajú lacné ubytovanie – hľadajú zážitok. Súkromný bazén, tropickú záhradu, súkromie, kvalitu. A to vo vyhľadávanej južnej časti ostrova, na Canggu. Toto nie je nejaký zabudnutý kút. Toto je miesto, kam denne miera tisíce digitálnych nomádov, podnikateľov a turistov ochotných platiť za kvalitné ubytovanie.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Vila sa nachádza v pokojnej rezidenčnej časti Kayu Tulang v Canggu — v jednom z najžiadanejších lifestyle regiónov celého Bali. Je to lokalita, ktorá robí prácu za vás. Čo teda môžete očakávať?

Priemerne 170 - 230 EUR za noc vo vile podobného typu. Obsadenosť vil sa úplne bežne pohybuje cez 70 % počas celého roka. Lebo áno, na Bali je priemerná celoročná teplota 27 stupňov a na juhu, kde je aj vaša vila možno očakávať stabilných 30 stupňov. A stabilný prílív turistov, ktorí vám pri obsadenosti hoci len spomínaných 70%, spraví ročný obrat vyše 43 000 EUR. A to rátame s nižšími sumami za ubytovanie.

Urobme si konzervatívny výpočet čistého ROI:

- **Priemerná cena:** 190 EUR/noc (priemerný odhad)
- **Obsadenosť:** 70% (255 nocí ročne)
- **Hrubý ročný príjem:** 48 450 EUR
- **Poplatky za celoročnú správu vily a booking hostí:** 20% z hrubého výnosu
- **Čistý ročný príjem:** 38 760 EUR
- **ROI** pri investícii 271 000€: 14,3%

Získate takúto STABILNÚ návratnosť ročne pri nejakej inej investícii? Bez stresov, bez extra práce navyše. Iba každý mesiac inkasujete skutočný pasívny príjem, v tisícoch eur.

A ešte jedna čerešnička. **S týmito ROI (ktoré bude v praxi pravdepodobne vyššie) sa vaša investícia vráti za približne 7 rokov. Za celý čas zarábate a budete aj po 7 rokoch.** K tomu všetkému máte SVOJU nehnuteľnosť, v tropickej krajine, o ktorej navštívení snívajú milióny cestovateľov.

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:

Jedným múdрым rozhodnutím svoje peniaze naučíte pracovať a zároveň budujete:

Diverzifikáciu — vaše peniaze už neležia mŕtve na účte ani neklesajú s rozkolísanými akciami. Pracujú pre vás v reálnom, hmatateľnom aktíve.

Pasívny príjem — z destinácie, kde dopyt po prenájmoch rastie rok čo rok.

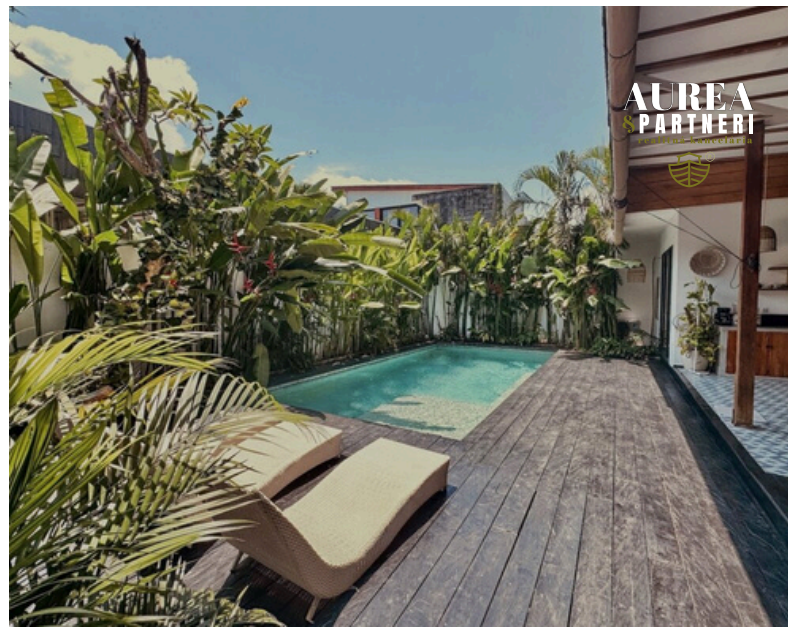
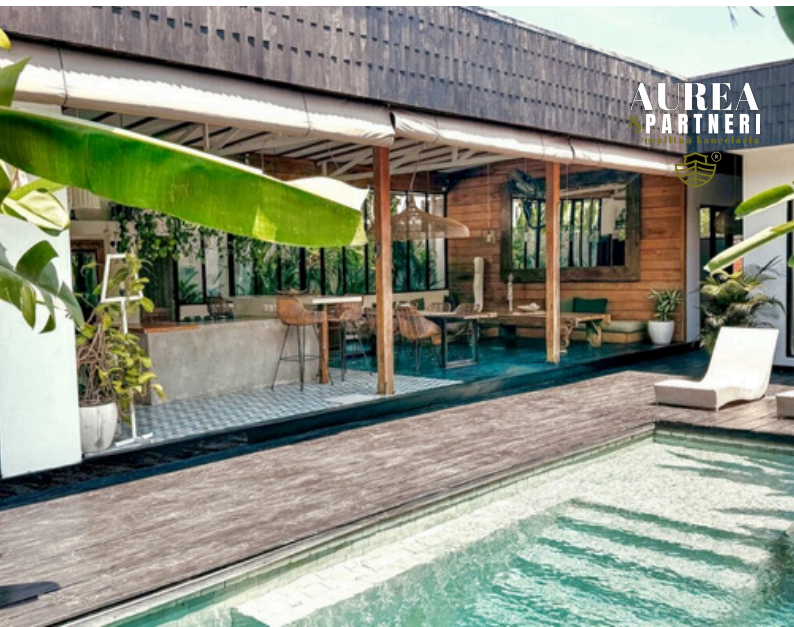
Luxusnú dovolenku bez ďalších výdavkov— kedykoľvek sa rozhodnete, vaša vila je vašim domovom v raji. Žiadne hotely. Žiadne rezervácie. Iba letenka.

Reálne žitú finančnú slobodu — nie ako prázdne heslo, ale ako konkrétny životný štýl podložený konkrétnym aktívom.

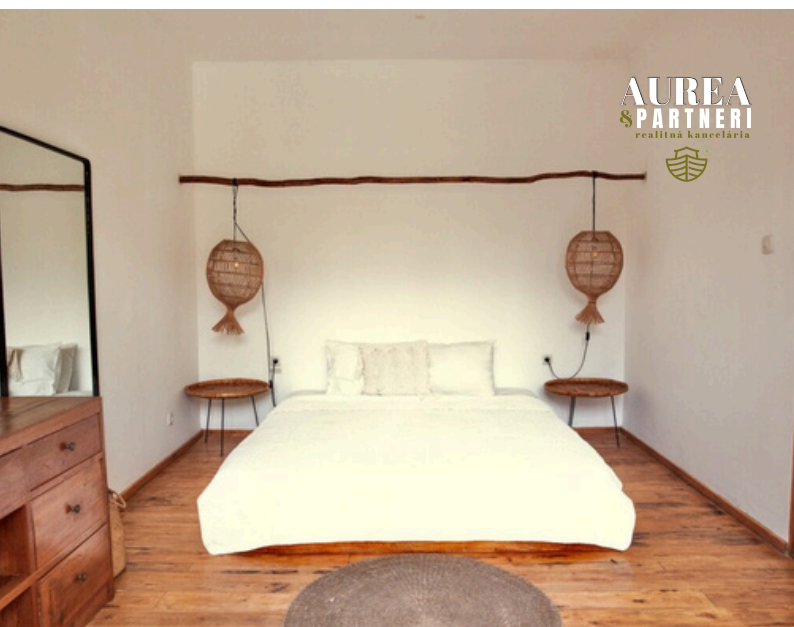
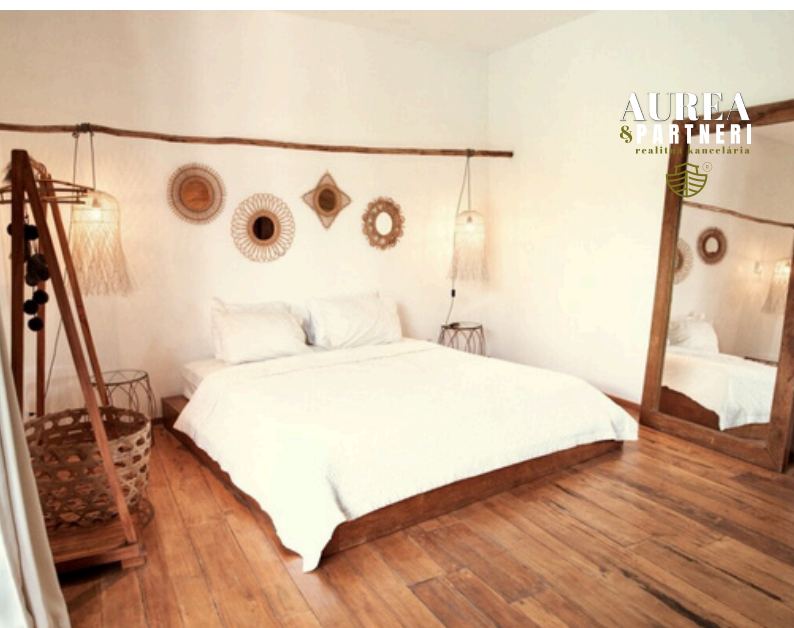
A to najdôležitejšie:

Robíte to bez rizika osamoteného investovania naslepo. Robíte to s istotou slovenského partnera, ktorý vás prevedie celým procesom — od nákupu po správu nehnuteľnosti.

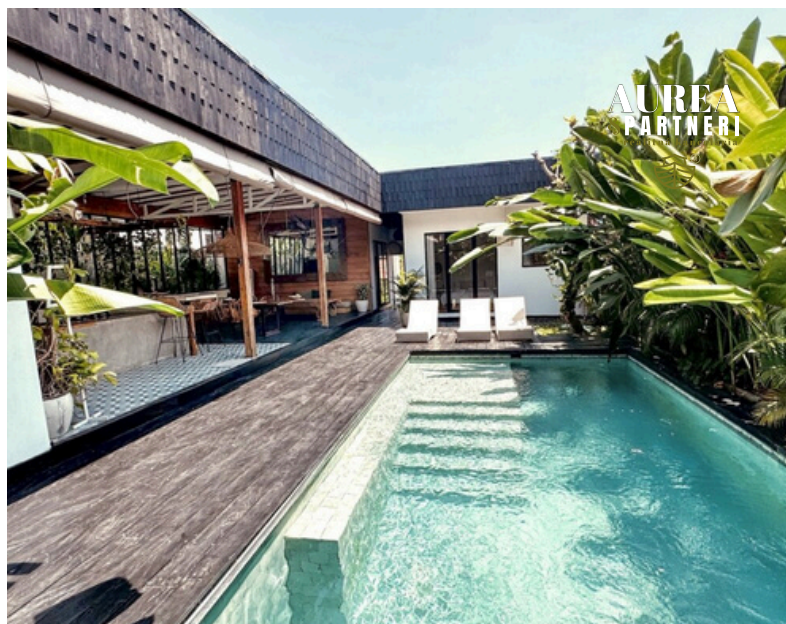




@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK



Pre koho je táto investícia ideálna?

Nie je pre každého, ale je pre vás ak:

- ✓ chcete svoje **peniaze rozumne investovať, do niečoho hmatateľného a overeného**. Výnosnosť vily nie je hádanie, je to čistá matematika.
- ✓ **máte k dispozícii kapitál** (vlastný alebo cez refinanciovanie nehnuteľnosti na Slovensku) a hľadáte smart spôsob, ako ho **znásobiť**.
- ✓ hľadáte skutočne **pasívny príjem** a pochopili ste, že prenajímanie nehnuteľnosti na Slovensku je všetko, len nie pasívne zarabanie.
- ✓ chcete **diverzifikovať, ideálne aj mimo eurozóny**.
- ✓ chcete **zabezpečiť seba a svoju rodinu** s bonusom príjemnej dovolenky vo vlastnom.

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. Je len jedna, stojí a čaká na svojho majiteľa, ktorému bude stabilne generovať tisícový mesačný príjem. MÔŽETE NIM BYŤ VY, 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
- ✓ Odpovieme 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 zóna v Canggu**
- **rýchla dostupnosť pláže**
- **v blízkosti reštaurácie, kaviarne a beach cluby**
- **oblúbené miesta v okolí: Old Man's, Finns Beach Club, Black Sand**
- **Pláž: cca 2,5 km**
- **Letisko: cca 20 km**
- **Medzinárodná škola: cca 4 km**
- **Nemocnica: cca 10 km**

Záverečná myšlienka od nás

Budme realisti.

Vila ako táto – zariadená, pri pláži, v Canggu, s tromi spálňami a vlastnými kúpeľňami, za túto cenu – sa na trhu neobjavuje každý deň.

A už vôbec nie s plnou slovenskou právnou podporou.

Investori, ktorí rozumejú pojmu finančná sloboda, nečakajú. Konajú.

Pretože vedia, že najlepší čas zasadiť strom bol pred 20 rokmi. A druhý najlepší čas je teraz.

Ak ste tým investorom, ktorý chce pasívny príjem nielen chápať, ale ho aj reálne žiť – pod palmami Bali, no pod ochranou slovenského práva.

Čo to znamená pre vás?

- ✓ Vy teraz máte pred sebou príležitosť, ktorá je reálna, overená a plne transparentná.
- ✓ Máte výhodnú cenu a reálne stojacu vilu, ktorú si viete prísť pozrieť a "chytiť".
- ✓ Máte lokalitu, ktorú milujú milióny ľudí z celého sveta.
- ✓ Máte podporu slovenského partnera na Slovensku aj na Bali. S expertmi na balijské právo. Žiadna jazyková bariéra, žiadne právne nejasnosti.

Všetko, čo potrebujete – je rozhodnutie. A pamätajte, že o týždeň môže byť naozaj neskoro.

“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 KONZEVKENCIE**