



UNIKÁTNA INVESTIČNÁ VILA

4KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Jimbaran – kopcovitá rezidenčná oblasť

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Jimbaran – kopcovitá rezidenčná oblasť | Typ nehnuteľnosti: 4+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 275 000eur

Moderná dvojspáľňová vila s dychberúcim výhľadmi na ryžové polia v Tumbak Bayuh

Cena: 275 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka leaseholdu: 25 rokov (do 08/2051) so zmluvnou možnosťou predĺženia

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali, Jimbaran – kopcovitá rezidenčná oblasť

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 420 m²
- Rozloha stavby: 144 m²
- Počet izieb: 4+KK
- Počet spální: 3 (6+3 postelí)
- Počet kúpeľní: 3
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: HOT (pripravený zarábať)

Vybavenie a benefity

- súkromný bazén (15 m)
- zapustená obývacia časť
- plne zariadené interiéry
- otvorená kuchyňa s ostrovčekom
- súkromná tropická záhrada
- parkovanie pre 1 automobil
- elektrická kapacita 7,7 kW
- vhodné pre rodiny
- povolené domáce zvieratá

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

MÔŽU ZA VAŠE PENIAZE PRACOVAŤ TISÍCE KILOMETROV ĎALEKO A TO AJ KEĎ SPÍTE? ÁNO - Predstavujeme investičnú príležitosť, na ktorú ste čakali.

Kým vy práve čítate tieto riadky, jeden **priemerný 3-izbový byt na Slovensku pravdepodobne práve stráca na hodnote**. A prerába, aj keď je aktuálne obsadený nájomníkmi.

Drahé energie. Stagnujúca úroková sadzba. Nájomník, ktorý sa každý mesiac sťažuje, prečo zase pretečie kohútik.

A na konci roka? **Výnos, ktorý sotva pokryje infláciu.**

Teraz si na chvíľu zatvorte oči a predstavte si niečo úplne iné.

Predstavte si **modernú jednopodlažnú vilu, zaliatu slnkom, ukrytú v zelených kopcoch Jimbaranu na Bali. 15-metrový bazén, v ktorom sa odráža tropické nebo a v ktorom máte sedačku, akú ste videli v miliónových domoch hollywoodskych celebrit.** Tri priestoranné spálne, každá s vlastnou kúpeľňou. Otvorená kuchyňa s ostrovčekom. Súkromná tropická záhrada.

A teraz tá najdôležitejšia veta:

Táto vila stojí presne toľko, ako priemerný 3-izbový byt v Bratislave – ale zarába niekoľko tisíc eur mesačne. Pasívne. Bez toho, aby ste museli pohnúť prstom. **275 000 EUR.**

Za nehnuteľnosť, po ktorej turisti z celého sveta priam hladujú a sú ochotní platiť prémiové ceny za noc strávenú práve tu.

Nie je to fantázia. Sú to čísla. A čísla nikdy neklamú.

A presne táto nehnuteľnosť môže byť vaša, ak sa poriadne zamyslíte nad nasledujúcimi riadkami. Nemusíte ani počítať, urobili sme to za vás.



Čo presne získate ako investor? Pravidelný cashflow vďaka kompletne zariadenej vile s bazénom, ktorá stojí a je pripravená zarábať už od prvého dňa.

Sú to práve tieto detaily, ktoré robia rozdiel medzi dobrou investíciou a investíciou, ktorá vám zmení život.

- ✓ **Novostavba z roku 2023** - Žiadne skryté rekonštrukcie, žiadne prekvapenia, žiadne dodatočné náklady. Investujete do priestoru, ktorý je pripravený generovať príjem od prvého dňa.
- ✓ **15 metrov dlhý súkromný bazén** - dostačujúci aj pre náruživých plavcov. Vyjdú z obývačky a skočia do vody. Jednoducho sen.
- ✓ **3 spálne, každá s vlastnou kúpeľňou** - ideálna kombinácia pre rodiny či skupiny, čo znamená jediné. Vyššiu obsadenosť, väčší príjem.
- ✓ **Zapustená obývací zóna (sunken living)** - nielen v obývacej časti, ale s pokračovaním priamo v bazéne. Architektonický prvok, ktorý odlišuje vašu vilu od stoviek priemerných ponúk a uchvacuje na Instagrame.
- ✓ **Plne zariadený interiér** - s kuchyňou s centrálnym ostrovčekom. A vy nemusíte mňať ani euro navyše. Všetko je už pripravené.
- ✓ **Súkromná tropická záhrada a parkovanie** - praktické a dnes priam už nutnosť každej konkurencieschopnej vily na Bali.
- ✓ **Povolené domáce zvieratá** - jednoznačne magnet pre všetkých turistov, ktorí prišli aj so svojim domácim miláčikom.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Jimbaran na Bali nie je náhodná oblasť. Je to pokojná rezidenčná zóna v kopcoch, ktorá kombinuje súkromie s dokonalou dostupnosťou pláže, medzinárodnej školy, nemocnice a samozrejme, letiska. Všetky žiadané služby sú v dosahu pár kilometrov. A toto je magnet pre turistov. Pre digitálnych nomádov, pre rodiny aj páry hľadajúce súkromný raj. Vaša vila bude aktívne zarábať celoročne.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Nádherne prostredie Bali je jedna vec, ale vy ste v prvom rade investor. Čo môžete po kúpe tejto vily očakávať?

Troma slovami: stabilný pasívny príjem. Každý mesiac, 365 dní v roku. A keď vilu neprenajímate, užívate si ju vy s rodinou či známymi. Uluwatu je jednou z najžiadanejších lokalít ostrova. Úplne na juhu, so stabilnými celoročnými teplotami vyše 30 stupňov. Sezóna je celoročná a priemerná cena z noc v takejto vile je pokojne 200 - 250 EUR.

Urobme si teda jednoduchý prepočet s konzervatívnym odhadom obsadenosti.

- **Priemerná cena:** 230 EUR/noc (konzervatívny odhad)
- **Obsadenosť:** 75% (konzervatívny odhad = 273 noci ročne)
- **Hrubý ročný príjem:** 62 790 EUR

A aby ste túto investíciu mohli skutočne považovať za pasívny príjem, o kompletnú správu sa vám postará správcovská spoločnosť. Koľko bude stáť? 20-25% z hrubého ročného príjmu. Nie je povinnosť si najať správčovskú spoločnosť - vysoko však odporúčame - bez nej sa stanete otrokom práce, nie investorom s časovou a priestorovou slobodou. Aj po zaplatení tejto služby "na nezaplatenie" si užívate vyše 50 000€ ročne. V ČISTOM! Extra k vášmu hlavnému príjmu.

Teda hlavný príjem už môže byť len toto. A vaša najlepšia investícia v živote s priemerným ROI vyše 18%.

Investičné alternatívy vám prinesú prinajlepšom 12% ročne. Aj to, ak ide o rastový rok (hovoríme samozrejme o akciových indexoch ako je napr. S&P 500).

A ak ste konzervatívnejší investor, čo chce niečo hmotné a pokukujete po zlate, dlhodobá výnosnosť je 7-10%. V prípade nehnuteľnosti na Slovensku v tých najlepších lokalitách rástli ceny max 7% ročne. A výnos prenájmu? 3 - 5 %. Ešte stále premýšľate?

KTO SA MI BUDE STARÁŤ O SPRÁVU A HOSTÍ? Správcovská firma so slovenským vedením priamo 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...

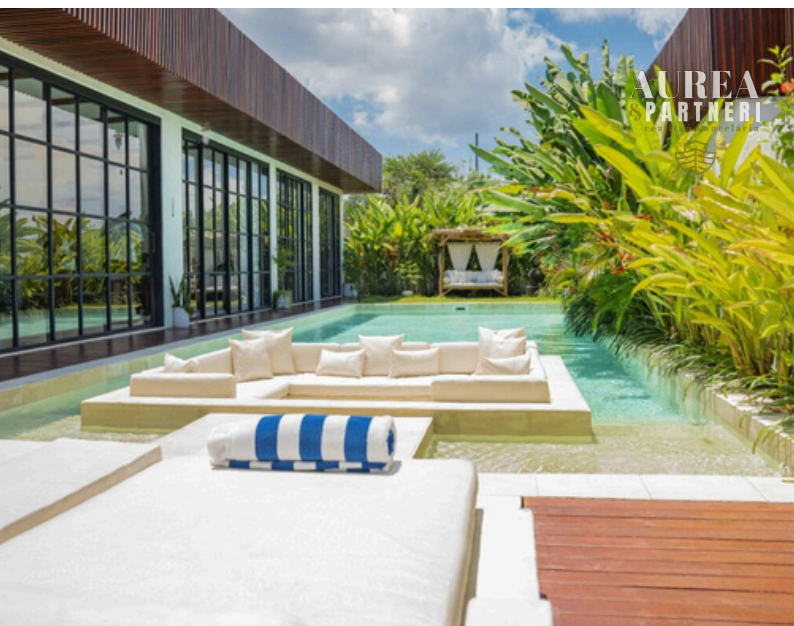
Váš život už o rok môže vyzeráť aj takto:

Je piatok večer. Vy sedíte doma, a na telefóne vám pípne notifikácia: ďalšia rezervácia na vašu vilu. Ďalší príjem. Niekoľko tisíc eur mesačne, ktoré pritekajú bez toho, aby ste museli riešiť čokoľvek. Pretože toto je tá najkrajšia časť celej investície.

Špičková lokálna správa priamo na Bali sa postará o úplne všetko za vás. Vy si užívate príjem.

Vy ste vlastník - nie zamestnanec.

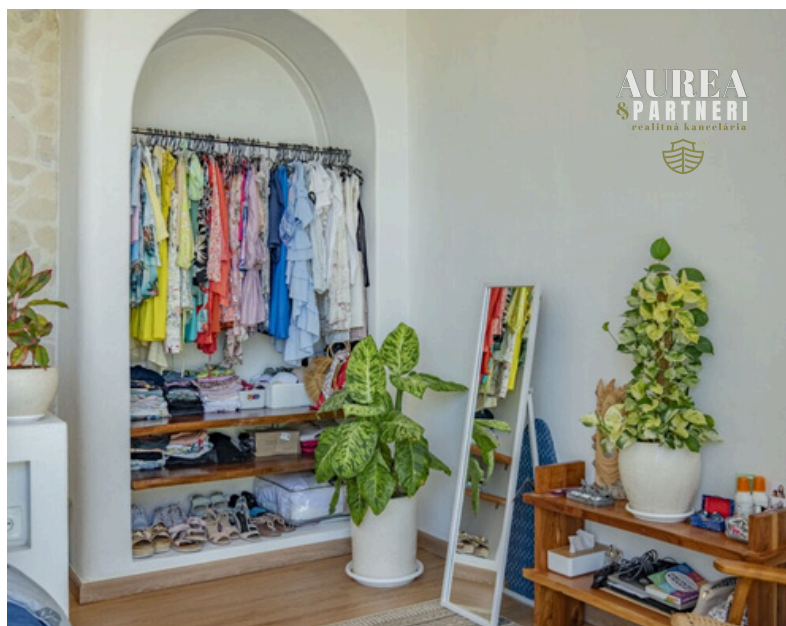
Vaše peniaze pracujú, vy žijete.



@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK





@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

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

- ✓ **má kapitál**, ktorý nechce nechať požírať infláciou, ale **rozumne investovať**
- ✓ **chce diverzifikovať svoje portfólio**
- ✓ **chce skutočne pasívny príjem**
- ✓ chce **zabezpečenie** nielen na dôchodok, ale spať pokojne **už nasledujúce roky**
- ✓ chce si užívať **prestíž z toho, že vlastní nehnuteľnosť v exotike** a naplno si užiť nový životný štýl, čo táto skutočnosť prináša

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.

V nasledujúcich 5 minútach sa môže rozhodnúť o tom, ako sa bude váš život uberať nasledujúce roky.

Stačí nás len kontaktovať.

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:** cca 5 km
- **Medzinárodné letisko Bali:** cca 15 km
- **Medzinárodná škola:** cca 4 km
- **Nemocnica:** cca 4 km
- **v blízkosti:** supermarket, fitness centrum, obchody, spa služby

Záverečná myšlienka od nás

Takéto príležitosti nezostávajú na trhu dlho. A je to logické.

Nová vila. Prémiové zariadenie. Top lokalita. Plne pripravená na výnos. Za cenu priemerného bratislavského bytu.

Kým vy budete váhať, niekto iný práve dvíha telefón.

To vám dáva jasnú výzvu:

Kontaktujte nás ešte dnes a rezervujte si s nami nezáväzný call.

Čo to znamená pre vás?

Znamená to, že ste sa v pravý čas dozvedeli o príležitosti investície ktorá sa nemusí opakovať.

- ✗ Každým dňom ceny rastú.
- ✗ Najlepšie lokality sa vypredávajú najskôr.
- ✗ Niekto iný zarába pasívny príjem, ktorý mohol byť váš.
- ✗ Vaše odložené peniaze požíra inflácia alebo zarábajú iba zlomok toho, čo by mohli.

Ak už nejaký investičný byt vlastníte, je vhodné zvážiť, aká je jeho návratnosť a čo vám REÁLNE takáto investícia prináša.

Lebo jej predajom môže prísť niečo úplne iné. O čom ste doteraz ani nesnívali.

“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**