



MODERNÁ INVESTIČNÁ VILA

3KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Canggu – Berawa

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Canggu – Berawa | Typ nehnuteľnosti: 3+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 295 000eur

Moderná dvojspáľňová vila s bazénom pri pláži v Berawa: kde dizajn stretáva výnos

Cena: 295 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka leaseholdu: 19 rokov (do 10/2045) so zmluvnou možnosťou predĺženia

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali, Canggu – Berawa

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 250 m²
- Zastavaná plocha: 187 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 (7 × 4 m)
- Upravená záhrada
- Plne zariadená
- Uzavretý obývací a jedálenský priestor
- Moderná kuchyňa s ostrovčekom
- Garáž / súkromné parkovanie pre 1 auto
- Elektrina 7,7 kW
- Studňová voda s filtráciou
- Toaleta pre hostí
- Orientácia na sever
- Uzavretý rezidenčný komplex
- Turistická zóna

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Ako sa môže obyčajný 3-izbový byt v Bratislave premeniť na luxusnú vilu pri pláži, ktorá vám zarába aj keď spíte? JEDNODUCHO TAKTO:

Predstavte si, že sa dnes rozhodnete predať svoj investičný byt, ktorý prenajímate, ale každým rokom vidíte, že výnos z prenájmu sa ledva priblíži medziročnej inflácii. Medzitým ste pravidelne skákali, ako si vaši nájomníci pískali. Nehovoriac o opakujúcich sa riešeniach pretekajúceho kohútika či opráv. A keď sa vaši nájomníci menia, čaká vás oveľa väčšia prerábka, ako ste si mysleli. Maľovanie, výmena niektorých kusov nábytku a len sa modlite, aby to kúpeľňa prežila. To posledné, čo váš rozpočet privíta je výmena kachličiek či dlažby. Máte toho dosť a rozhodnete sa investovať do úplne inej nehnuteľnosti. Úplne mimo Slovenska či dokonca Európy. Pre vašich priateľov to možno znie šialene, ale vy sa spokojne usmievate a ukazujete im svoj príjem za tento mesiac: 3500 EUR.

Predstavujeme vám investičnú príležitosť, ku ktorej sa doteraz dostalo iba pár vyvolených. Ktorí sú dnes možno milionári a nemuselo to prameniť z toho, že založili úspešné nadnárodné firmy alebo sa proste narodili do bohatej rodiny. **Mohli urobiť presne to, čo dnes viete urobiť aj vy - kúpiť investičnú vilu na Bali a za cenu, za ktorú dnes predáte svoju investičnú nehnuteľnosť a to nezriedka nielen v Bratislave, ale už aj vo väčších krajských mestách.**

Zatiaľ čo vaši priatelia investujú 295 000 EUR do betónového bytu na Petržalke, ktorý im mesačne odčerpáva peniaze na fond opráv... vy investujete tú istú sumu do prémiovej vily v jednej z najžiadanejších destinácií planéty.

Rozdiel? Budete to práve VY, kto získa skutočne pasívny príjem, luxusnú nehnuteľnosť v tropickej krajine a zabezpečenie seba a svojej rodiny.

Pri tom všetkom sa nemusíte absolútne o NIČ STARAŤ. Správu vašej vily a príjem návštevníkov z celého sveta budú mať na starosti profesionáli so slovenským zastúpením, ktorí vám budú už len posilať reporty a samozrejme, mesačný extra príjem. Ktorý bude väčší ako vaša výplata. Neveríte? Tak čítajte ďalej.

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



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.

Štýlová dvojspáľňová vila je pripravená slúžiť celoročne vám a hlavne vašim platiacim návštevníkom.

- ✓ **Súkromný bazén (7 × 4 m)** - obklopený tropickou záhradou. Absolútne dokonalé prostredie, do ktorého sa každý návštevník zamiluje už z fotografie pred bookovaním pobytu.
- ✓ **Kompletné zariadenie** - dve priestrané spálne s vlastnými kúpeľňami, kuchyňa s ostrovčekom, uzavretý obývací a jedálský priestor. Všetky plné zariadené. Vy nemusíte kupovať ani len lyžičku.
- ✓ **Súkromné parkovanie v garáži** — na to, aby si hostia naplno užili ostrov, je požičanie si auta alebo motorky úplná nutnosť. Vaša vila je pripravená splniť požiadavku na parkovanie. A nie hocikaké, ale priamo v garáži, aby bolo vozidlo vždy suché, čisté a pripravené vyraziť.
- ✓ **Elektrina 7,7 kW, studňová voda s filtráciou** - zabezpečené prípojky pre čo najpohodlnejší pobyt.
- ✓ **Uzavretý rezidenčný komplex v turistickej zóne** - Bezpečnosť aj pre detských návštevníkov, čím sa vám otvára úplne nový a bohatý segment návštevníkov s deťmi. Presne tých, ktorí si za súkromie, pokoj a bezpečnosť radi priplatia.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Ak označíme Bali za jednu z najpopulárnejších cestovateľských destinácií sveta, ani náhodou nepreháňame. Digitálni nomádi, podnikatelia, rodiny s deťmi...Bali ponúka niečo pre každého. A lokalita, v ktorej sa vaša vila nachádza je priam zlatou baňou. Dokonalé spojenie turisticky lákavých miest (pláže, kluby, reštaurácie) a aj tých praktických (nemocnica, fitness, supermarket, letisko či dokonca škola). Presne ten typ lokality, o ktorý majú turisti najväčší záujem. Preto môžete očakávať stály dopyt po krátkodobých prenájmoch. Celý rok. Bez sezónnych výkyvov, ktoré poznáte z európskych destinácií.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Pri kúpe vily na Bali nejde len o sny. Tak ako každá investícia, aby mala zmysel, potrebujeme sa pozrieť na tvrdé čísla. A tie sú pre vás veľmi priaznivé. Priemerný ročný zárobok z prenájmu vily v podobnom štandarde a tejto lokalite sa u investorov pohybuje od 37 000 - 52 000 EUR. V čistom.

Rozmeňme si to na drobné:

- **Priemerná cena:** 170 - 230 EUR/noc (konzervatívny odhad)
- **Obsadenosť:** 75% (konzervatívny odhad = 273 nocí ročne)
- **Hrubý ročný príjem:** 46 410 - 62 790 EUR

K apartmánu je ešte potrebné prirátat cca 20% poplatok správcovi, ktorý sa však za vás celoročne stará o prevádzku vily a príjem hostí. Práve **správcovská spoločnosť a jej práca je jedným z dôvodov, prečo je vlastníctvo vily na Bali skutočne pasívnym príjmom**. Aj po odrátaní týchto nákladov máte ročne k dobru 30+ tisíc EUR. A vo vlastníctve vily, ktorá podobne ako aj nehnuteľnosti na Slovensku, rastie na hodnotu. Ale rastie viac. Rastúci turizmus nepustí. A výstavba nie je nekonečná. Bali nie je Dubaj.

Už teraz očakávajte čisté ROI vyše 12% a bude sa zvyšovať. Pretože pamätajte, vilu za istú sumu kúpite dnes. Prenajímate roky a z roka na rok stúpajú aj ceny rekreačných prenájmov. Ak je minimálna suma za noc vo vašej vile 170 EUR, o rok to môže byť 190 EUR. A narastá a narastá. Inflácia sa nevyhne nikomu.

Myslíte si preto, že investovanie do fondov, akcií či nehnuteľností na Slovensku prinesie lepšie zhodnotenie? Alebo ešte horšie, ponechanie si peňazí "bezpečne" na sporiacom účte, kde celý maličký úrok pohltí inflácia?

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:

Zatiaľ čo vaši rovesníci budú o 10 rokov stále splácať hypotéku na panelák, ktorý každým rokom starne a stráca na atraktivite...

...vy budete vlastníť kúsok raja, ktorý vám prináša príjem, slobodu a na dôchodok aj možnosť žiť tam, kde sa iní chodia len rekreovať na dva týždne v roku.

Už nebudete musieť byť stále v práci, ktorú máte iba preto, aby ste svoj čas vymenili za peniaze. Už nebudete závislí na výplate, ktorá príde — alebo nepríde?

Finančná sloboda je niečo, o čom hovoria iní a vám konečne prestala utekať pomedzi prsty. Všetko zmení jedna vila na Bali.





@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK



Pre koho je táto investícia ideálna?

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

- ✓ má pripravený **vlastný kapitál** (alebo ho môže získať napríklad predajom nerentabilnej investičnej nehnuteľnosti) a je pripravený rozumne ho investovať
- ✓ hľadá **hmotnú investíciu, ktorá okrem generovania peňazí vie poslúžiť aj inak** (napríklad na exotickú dovolenku pre rodinu)
- ✓ hľadá **kombináciu vysokého zhodnotenia a stability**
- ✓ chce **diverzifikovať portfólio**
- ✓ je pripravený využiť **prémiovú investičnú príležitosť** a nechať si **poradiť odborníkmi**

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.

STAČÍ NÁS KONTAKTOVAŤ.

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

- **Pláž:** cca 200 m
- **Medzinárodná škola:** cca 1 km
- **Letisko:** cca 20 km
- **Nemocnica:** cca 15 km
- **V blízkosti:** kaviarne, reštaurácie, obchody, fitness centrum, beach kluby, nočný život, športové kluby, supermarkety, turistické atrakcie

Záverečná myšlienka od nás

Toto je presne ten typ príležitosti, ktorý sa neopakuje.

Vily v Berawa za túto cenu, v tejto lokalite, plne zariadené a so súkromným bazénom – sa nepredávajú každý deň. A keď sa objavia, miznú rýchlejšie, než si dokážete predstaviť.

Prečo? Pretože múdri investori vedia rozpoznať príležitosť, keď ju vidia.

A vy ste práve teraz čítali popis príležitosti, ktorá mení život.

Otázka už nie je "Či?" – ale "Ako rýchlo?"

✗ Pretože každý deň, ktorý čakáte, je dňom, kedy vaše peniaze neprodukujú nič.

✗ Každý mesiac otáľania je mesiacom, kedy táto vila mohla pracovať pre vás.

Pamätajte – táto vila je za cenu 3-izbového bytu v Bratislave. Rozdiel je v tom, že jeden vám peniaze berie, a druhý vám ich prináša. Ktorý si vyberiete vy?

“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 KONZEVKENCIE**