



MODERNÁ INVESTIČNÁ 4KK VILA S BAZÉNOM

Indonézia, Bali – Bukit, Uluwatu (Balangan)

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Indonézia, Bali – Bukit, Uluwatu (Balangan) | Typ nehnuteľnosti: 4+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa) | Stav projektu: OP | Cena: 299 000eur

“Trojspáľňová vila v stredomorskom štýle s rooftopom a výhľadom na západy slnka v Balangane ”

Cena: 299 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka Leaseholdu: 29 rokov (do 07/2055) (zmluvná možnosť predĺženia: áno)

Stav projektu: OFFPLAN (nákup pod trhovú cenu)

Lokalita: Indonézia, Bali – Bukit, Uluwatu (Balangan)

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 125 m²
- Úžitková plocha: 196 m²
- Počet izieb: 4+KK
- Počet spální: 3 (6+2 postel)
- Počet kúpeľní: 3
- Počet podlaží: 3
- Stav projektu: OFFPLAN (nákup pod trhovú cenu)

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén (6 × 2 m)
- Strešná terasa s výhľadom na západ slnka
- Jacuzzi na roofte
- Pergola a BBQ zóna
- Uzavretá obývacia časť
- Plne zariadené
- Moderná otvorená kuchyňa
- Malá súkromná záhrada
- Parkovanie na pozemku
- Studničná voda
- Turistická zóna

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Vila v Balangane: Ako jedna nehnuteľnosť na Bali nahradí vašu výplatu. A to nie je rozprávka, ale realita.

Predstavte si, že každé ráno otvoríte aplikáciu **vo svojom telefóne a uvidíte sumu, ktorá vám práve pristála na účet – viac, ako je priemerná mesačná mzda na Slovensku. A vy ste pre to nepohli ani prstom.**

Žiadne ranné budíky. Žiadne porady, ktoré sa mali skončiť pred dvadsiatimi minútami. Žiadny šéf, ktorý rozhoduje o tom, kedy si môžete dovoliť ísť na dovolenku.

Zatiaľ čo vy spíte, surfisti z celého sveta práve sadajú do lietadiel smerujúcich na Bali. Influenceri si rezervujú ďalšiu „dream villu“ pre svoj instagramový obsah. Páry hľadajú miesto na zásnuby s výhľadom na západ slnka, za ktorý by zaplatili akúkoľvek cenu.

A vy ste majiteľom presne tej vily, ktorú si vyberajú.

Položme si nepríjemnú otázku a na rovinu: Koľko vás stál (alebo bude stáť) investičný 3-izbový zrekonštruovaný byt v paneláku v Petržalke? A koľko vám tento byt mesačne zarobí?

Ak sa budete na realitu trhu s prenájmi pozeráť racionálne, tak možno 600, možno 700 eur z nájmu. A to ešte musíte počítať s tým, že vám nájomník odíde, niečo sa pokazí a fond opráv vám každý rok zdvihne príspevok. A ešte nepríjemnejšia možnosť - rekonštrukcia bytu. Lebo nájomníci sú nielen z roka na rok vyberavejší, ale aj nezodpovednejší a k prenajatému si nie každý správa 2x najlepšie.

Teraz si predstavte tú istú sumu peňazí, ktorý stojí 3-izbový byt v Bratislave – investovanú do nehnuteľnosti, ktorá vám prinesie ROI 14–18 % ročne.

To nie je preklep.

To je realita na Bali.



Ferry to Java
(Indonesian
Mainland)

Menjangan Island

Buleleng

SINGARAJA

Ubud

Tabanan

Seseh

Cemagi

Kedungu

Pererenan

Ubung

DENPASAR

Seminyak

Canggu

Nusa Dua

Uluwatu

Lembongan Island

Penida Island

Benoa Harbor

Serangan Island

Pura Sakenan

Benoa

Kedonganan

Jl. Imbaran

Pura Luhur Uluwatu

Pecatu

Ngruh Rai Airport

Kuta

Legian

Sanur

Benoa

Pura Batu Madan

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Jungut Batu

Toya Pakch Sampalan

Penida

Pura Peed

Lembongan

Čo presne získate ako investor? Pravidelný cashflow a šancu kúpiť vilu POD TRHOVOU CENOU v štádiu OFFPLAN, vďaka čomu zarobíte už pri kúpe.

Vaša vila privíta hostí s vôňou novoty a týmto vybavením:

- ✓ **Súkromný bazén 6 × 2 m** - obklopený zeleňou a prírodným kameňom.
- ✓ **Strešná terasa s vírivkou (jacuzzi), pergolou a BBQ zónou** - absolútne top spot tejto vily a dôvod, prečo "zvíťazí" v konkurencii ostatných vil na prenájom.
- ✓ **Kompletné zariadenie** — žiadne starosti s návštevou obchodov. Vaša vila bude zariadená do poslednej lyžičky a po odovzdaní pripravená generovať príjem.
- ✓ **3 priestoranné spálne, každá s vlastnou kúpeľňou** — dispozícia, ktorú hľadájú väčšie rodiny s deťmi či partie dovolenkárov, alebo digitálnych nomádov aj na dlhodobejší prenájom.
- ✓ **Moderný interiér** - veľké posuvné sklenené dvere, ktoré prepájajú interiér s tropickým exteriérom, moderná a plne vybavená kuchyňa ... interiér, ktorý by ste doma obdivovali z dizajnových časopisov o bývaní. Tu ho máte, vo svojej vile.
- ✓ **Súkromná záhrada a parkovanie na pozemku** - miesto na oddych aj žiadaný benefit parkovania pre turistov. Málokto príde na Bali bez toho, aby si požičal čo i len skúter. Kde zaparkuje, to vo vašej vile nebude nesplnenou požiadavkou.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Trojspáľňová vila v stredomorskom štýle. v južnej časti Bali, v Uluwatu a časti Balangan. Toto nie je „nehnutelnosť“ kdekoľvek“. Toto je adresa v jednej z najrýchlejšie rastúcich turistických lokalít na svete. Bali je rajom surferov, digitálnych nomádov, sólo cestovateľov a už aj rodín s deťmi. Je to krajina pre všetkých.

A vaša vila je presne na mieste, ktoré môže priniesť niečo pre každého z týchto platiacich návštevníkov. Balangan patrí do tzv. pink zóny – turistickej zóny určenej na komerčné využitie a krátkodobý prenájom. To znamená, že táto nehnuteľnosť nie je len „pekný dom“ – je to legálny stroj na pasívny príjem.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Teraz sa nebudeme baviť o 600 či 700 eurovom príjme mesačne z prenájmu bytu. Bali dosahuje úplne iné čísla a bez okolkov povieme, koľko môžete čakať. A tieto čísla často znamenajú "slabšie" mesiace investorov, ktorí svoju vilu na Bali už majú.

ROI vily v Uluwatu sa pohybuje od 14-18 %. Z investície 299 000 EUR hovoríme o ročnom výnose 41 860 až 53 820 EUR. To je **mesačne 3 488 až 4 485 EUR**.

A na to stačí mať vilu prenajatú "len" 20 nocí v mesiaci. Za prenájom vily v tejto lokalite, tejto veľkosti a štandardu počítajte so sumou **180 - 240 EUR za noc**.

Výbornou správou je, že Bali je celoročná destinácia a plne vybookovaný mesiac bude častejší, než si predstavujete.

No povieť si: "Dobré, ale ako vyriešim ubytovanie hostí či upratovanie?". Všetko toto pre vás už máme vyriešené! S partnerskou správcovskou spoločnosťou, v jazyku, ktorý je vám vlastný. Náklady na správu? 20-25% z mesačného zisku. Za to, že nehnuteľnosť prstom a dostanete **skutočne pasívny príjem**.

Aj po zaplatení týchto nákladov vám mesačne na účet "cinkne" 2600 - 3300 EUR. Pravidelne.

Ak by ste si túto investíciu chceli porovnať s inými možnosťami, položte si jednu otázku:

Z akej investície môžem realisticky cieľiť na výnos 14 %+ ročne a zároveň mať pravidelný mesačný cashflow?

Jednou z najčastejšie porovnávaných alternatív je investovanie do akcií, napríklad cez S&P 500, ktoré historicky priniesli približne 10-11 % ročne. Investovať však väčší obnos peňazí do akciového trhu naraz prináša riziko, že ste v momente nakúpili akcie, keď bol trh na svojom vrchole. A vyrovňovanie poklesov a zarabanie môže trvať mesiace až roky.

Pri akciovom portfóliu tiež platí, že pravidelné mesačné výbery spomaľujú efekt zloženého úročenia, keďže znižujú kapitál, ktorý zostáva ďalej investovaný.

Kúpa vily na Bali a ešte k tomu v štádiu OFFPLAN je presne ten bod, kedy je cena na minime.

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, odovzдание 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:

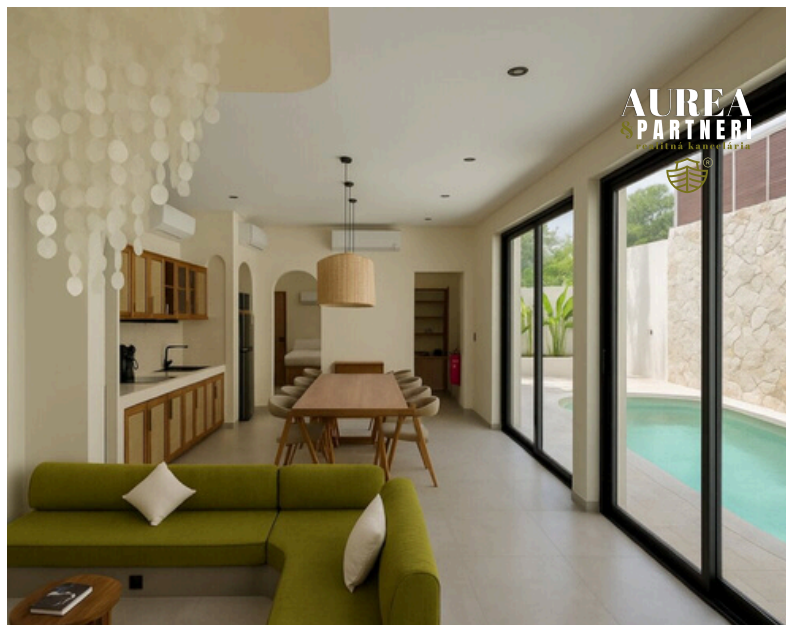
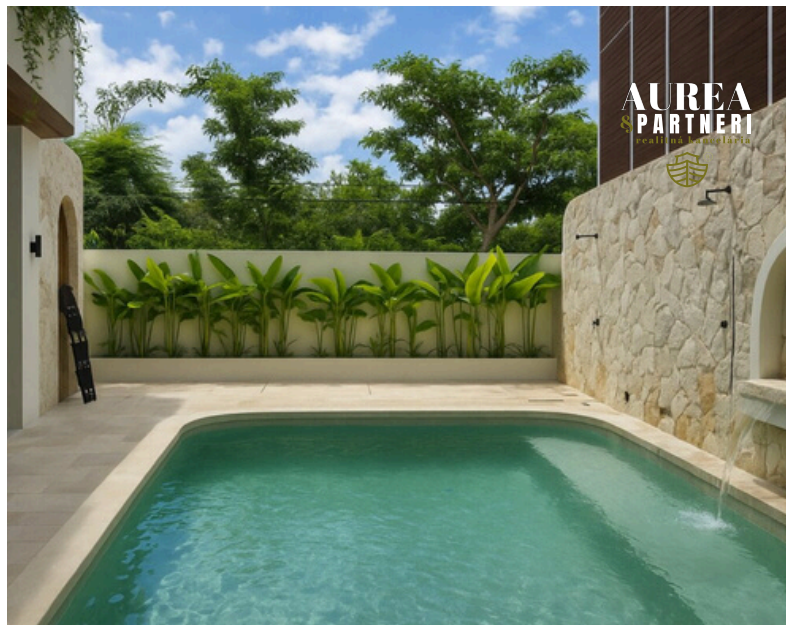
Položte si otázku, ktorá zmení váš pohľad na celý život:

„Čo by som robil, keby som už nemusel chodiť do práce kvôli peniazom?“ Pretože presne o tom táto vila je. Nie o tehlách. Nie o bazéne. O slobode.

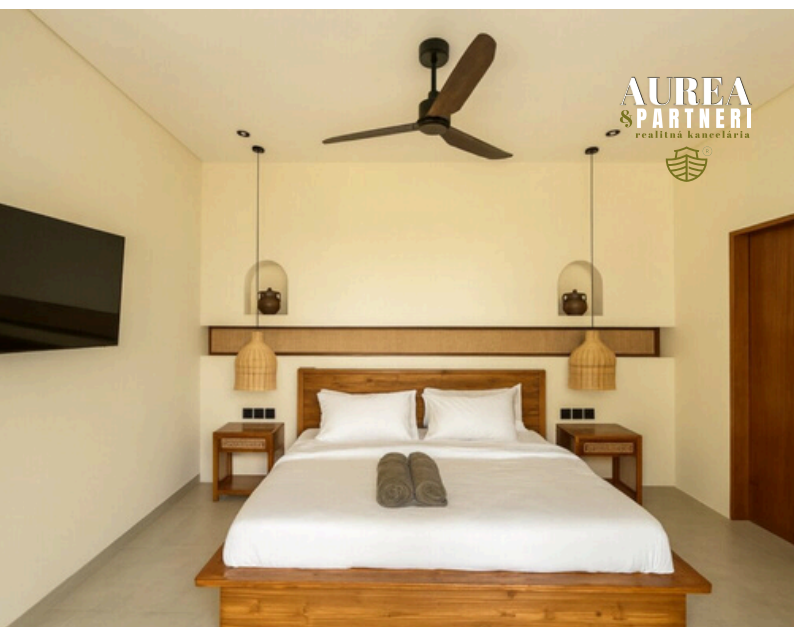
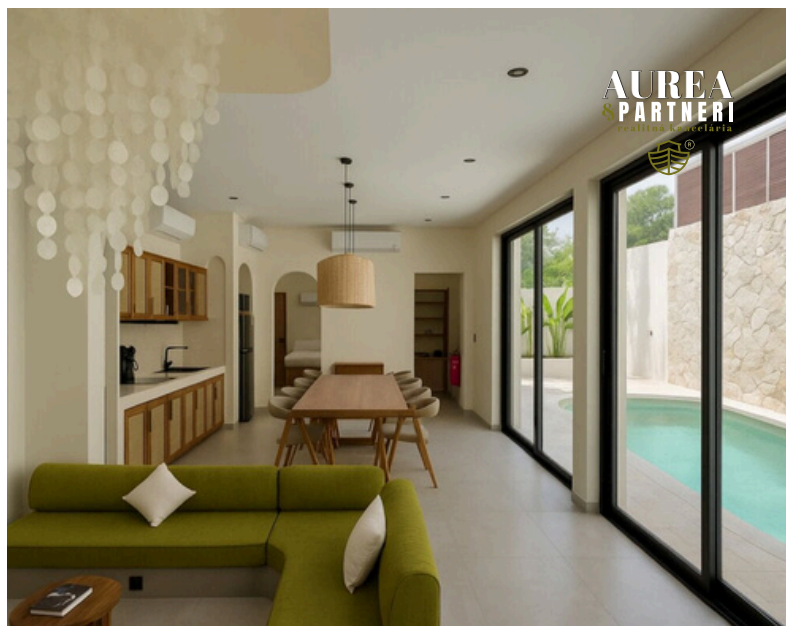
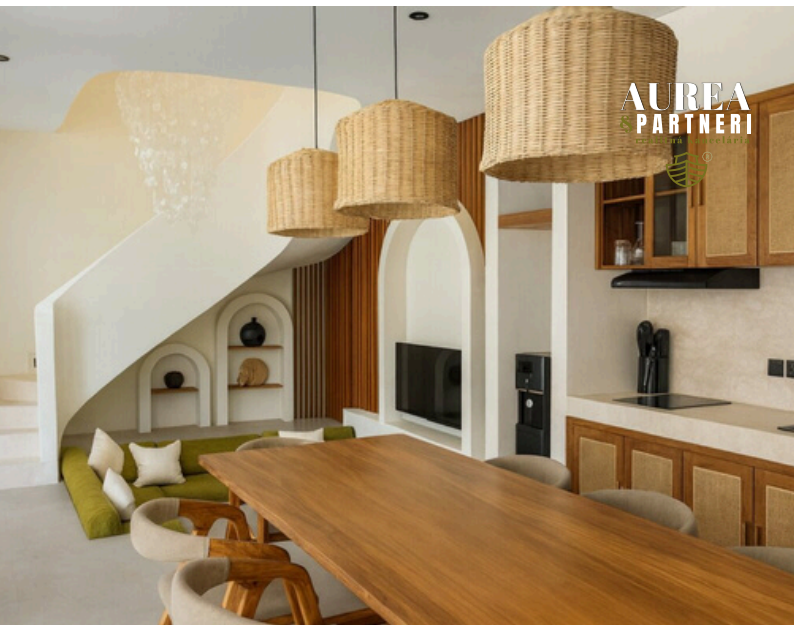
Predstavte si tú istotu, keď viete, že nech sa stane čokoľvek — nech vás prepustia, nech sa zmení trh, nech sa rozhodnete zo dňa na deň skončiť — váš príjem beží ďalej. Vila v Balangane pracuje 365 dní v roku, zatiaľ čo vy žijete život podľa svojich pravidiel.

Predstavte si, ako svojim deťom odovzdáte nie radu „makaj a šetri“, ale skutočné aktívum, ktoré generuje príjem.

Odpoveď leží tu, v týchto riadkoch...



@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK



Pre koho je táto investícia ideálna?

Pre tých, ktorí si odpovedia áno na tieto tvrdenia:

- ✓ máte k dispozícii **kapitál** (investičný byt, ktorý možno predať, dedičstvo či peniaze z investícií, ktorým hľadáte vyššie zhodnotenie)
- ✓ chcete, aby vaše **ťažko zarobené peniaze ďalej zarábali**, ale zároveň ich chcete investovať do niečo **hmotného**
- ✓ hľadáte skutočne **pasívny príjem** a ideálne na mesačnej báze
- ✓ chcete **diverzifikovať**, nebojíte sa ísť 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 NÍM 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

- **Pláž Balangan:** cca 2 km
- **Letisko Ngurah Rai:** 15 km
- **Medzinárodná škola:** 3 km
- **Nemocnica:** 10 km
- **V okolí:** plážové kluby, reštaurácie, kaviarne, fitness, golfové ihrisko, turistické atrakcie

Záverečná myšlienka od nás

Najbohatší ľudia sveta nezbohatli z výplaty. Zbohatli preto, že vlastnili aktíva, ktoré pracovali za nich, kým spali.

Toto je presne taká príležitosť – len za zlomok ceny, akú by ste čakali.

Off-plan cena znamená, že nakupujete za najnižšiu možnú hodnotu – predtým, než hodnota dokončenej vily a okolitej lokality vyletí nahor.

Bali rastie. Balangan rastie. Otázka nie je či hodnota porastie, ale či pri tom budete vy.

Čo to znamená pre vás?

- ✓ Príležitosť kúpiť nehnuteľnosť v jednom z turisticky najatraktívnejších trhov na svete.
- ✓ OFF-PLAN vilu z najvýhodnejšiu cenu. Kým vila nestojí, zarába nárastom jej hodnoty v čase.
- ✓ Máte kompletne informácie a úplnú transparentnosť procesu.
- ✓ Máte podporu slovenského partnera na Slovensku aj na Bali. Žiadna jazyková bariéra, žiadne nejasnosti.

“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**