



MODERNÁ INVESTIČNÁ VILA

2+KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Bukit – Uluwatu

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Bukit – Uluwatu | Typ nehnuteľnosti: 2+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 300 000eur

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

Cena: 300 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka leaseholdu: 24 rokov (do 11/2050) so zmluvnou možnosťou predĺženia

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali, Bukit – Uluwatu

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 215 m²
- Zastavaná plocha: 110 m²
- Počet izieb: 2+KK
- Počet spální: 1 (2+1postel)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 2
- Stav projektu: HOT (pripravený zarábať)

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén
- Súkromná sauna
- Otvorený obývací priestor
- Plne vybavená kuchyňa
- Upravená záhrada
- Pracovný priestor (home office)
- Pracovňa
- Parkovanie pre 1 auto (carport)
- Studničná voda
- Prístup k elektrine a vode
- Vhodné pre rodiny

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

VAŠA BRÁNA K FINANČNEJ SLOBODE STOJÍ NA ÚTESE V ULUWATU, V TISÍCE KILOMETROV VZDIALENOM OSTROVNOM RAJI A JEDNEJ Z NAJZNÁMEJŠÍCH TURISTICKÝCH DESTINÁCIÍ NA SVETE. VAŠA VLASTNÁ VILA NA BALI.

Na tejto planéte existuje miesto, kde vaše peniaze nepracujú 8 hodín denne... ale 24 hodín denne, 365 dní v roku — a to bez toho, aby ste museli niekam chodiť a čokoľvek robiť. Definícia pasívneho príjmu, ale V PRAXI.

Predstavte si to. Práve teraz, kým čítate tieto riadky, je 6:00 ráno. Slnko vychádza nad útesmi Uluwatu na Bali. Vlny Indického oceánu narážajú o pobrežie. A vo vašej modernej vile s bazénom sa práve prebúdzajú hosť — turista, digitálny nomád alebo zamilovaný párík na dovolenke svojho života — ktorý vám práve teraz, v tejto sekunde, posielal peniaze na účet.

Zatiaľ čo vy spíte vo svojej posteli na druhej strane sveta.

Toto nie je sen. Toto je **matematika finančnej slobody**.

A väčšina ľudí ju nikdy nepochopí. Budú celý život vkladáť peniaze do nehnuteľností, ktoré im prinášajú smiešne 3-4% ročne. Budú sa spoliehať na banky, ktoré im na termínovaných vkladoch ponúkajú výnos, ktorý ledva pokryje infláciu.

Ale vy ste tu, lebo viete, že existuje lepšia cesta.

A táto cesta vedie do Uluwatu na polostrove Bukit — do jednej z najvyhľadávanejších investičných lokalít na svete, kde sa **očakávaná návratnosť pohybuje medzi 14 - 18 % ročne**.

Prečítajte si to ešte raz. 14 až 18 percent.

Nie ročne na papieri. Reálne. Z reálneho dopytu po prenájmoch, ktorý na Bali nikdy nespí.

S výnosom, ktorý vidíte na svojom účte každý mesiac.



Ferry to Java
(Indonesian
Mainland)

Menjangan Island

Buleleng

SINGARAJA

Ubud

Ubud

Tabanan

Kedungu

Seseh

Cemagi

Pererenan

Canggu

Seminyak

DENPASAR

Ubung

Lembongan Island

Penida Island

Nusa Dua

Uluwatu

Bali

- 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 hotovej, kompletne zariadenej vile s bazénom, ktorá môže hneď teraz privítať platiacich hostí.

- ✓ **Súkromný bazén** – obklopený tropickou záhradou. Zeleň, ticho a rovnováha.
- ✓ **Súkromná sauna** – kým bazén je vo vilách na Bali už štandard, sauna je úplne iná pesnička. A dôvod, prečo si za noc vo vile pýtať viac a pre hostí to, prečo si ju vybrať spomedzi ďalších vil na prenájom.
- ✓ **Premyslený priestor** – otvorený obývací priestor, plne vybavená kuchyňa, oddelená miestnosť ako stvorená na home office – presne to, čo digitálni nomádi hľadajú. A tí platia viac a zostávajú dlhšie.
- ✓ **Práčovňa** – must-have vybavenie pre všetkých, ktorí na Bali zostávajú dlhšie, nielen na týždňovú dovolenku, kedy si so sebou špinavé oblečenie odnesú domov. Táto vila je pripravená slúžiť tým, ktorí ju budú na istú dobu volať aj “svoj domov”.
- ✓ **Parkovanie** – čo so skútrom či autom pri vašej vile nebude otázka.
- ✓ **Elektrina studničná voda** – vyriešené siete pre maximálny komfort hostí.
- ✓ **Lokalita, ktorý vyhoví takmer všetkým** – turisti chcú byť pri oceáne. Digitálni nomádi chcú infraštruktúru. Rodiny chcú bezpečie a pohodlie. Táto vila im dáva všetko naraz. A pre vás to znamená nepretržitý dopyt.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Bali už dávno nie je len „dovolenkový ostrov“. Je to svetová značka. Prichádzajú sem turisti, digitálni nomádi, podnikatelia aj dlhodobí rezidenti. To znamená jednu kľúčovú vec: konštantný dopyt po krátkodobom aj strednodobom ubytovaní. Uluwatu popri ostatných známych destináciách na Bali sa profiluje ako luxusnejšia, exkluzívnejšia časť trhu, čo priťahuje klientelu s vyššou kúpnu silou. A práve tu stojí vaša vila. Limitované aktívum s potenciálom kapitálového rastu, pravidelného cashflow a osobného využitia.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Dôvtipný investor sa nerozhoduje na základe emócií. Rozhoduje sa na základe faktov. Toto je moderná investičná 2+KK vila v Uluwatu, v srdci polostrova Bukit – oblasti, ktorá si počas posledných rokov vybudovala povesť tichého kráľovstva pre tých, ktorí vedľa, kam smerujú peniaze chytrých investorov. A títo investori dnes podobné vily prenajímajú od 170 - 260 EUR za noc. S obsadenosťou pokojne aj 80-90% ročne. To znamená hrubý ročný obrat 49 000 - 85 000 EUR.

Spravme si ale konzervatívny prepočet a rátaťme so aj slabšou obsadenosťou a priemernou cenou:

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

A teraz sa sami seba opýtajte, koľko by vám priniesol investičný byt v Bratislave, ktorý môžete kúpiť za podobnú cenu namiesto vily na Bali? Približne 9000 EUR? Porovnajme si aj charakter príjmu. Zatiaľ čo o vilu na Bali sa vám celoročne stará slovenská správcovská spoločnosť s nákladmi cca 20% z hrubého ročného zisku (cca 10 tis. EUR) a vďaka tomu máte v rukách skutočný stroj na zarabanie peňazí, pre ktorý nemusíte robiť nič navyše. Iba inkasovať mesiac čo mesiac zisk. Oproti tomu pri prenajímaní bytu na Slovensku sa musíte starať o pravidelné platenie inkasa a po inkasovaní cca 800 EUR mesačne dúfať, že vaši nájomníci nič nerozbijú alebo vám nebudú týždeň čo týždeň volať s novými požiadavkami. Pričom sa meníte nie na prenajímateľa, ale skôr domovníka. Dve na prvý pohľad podobné investície do hmotného aktíva, za rovnakú cenu, ale s diametrálne odlišným výsledkom.

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.

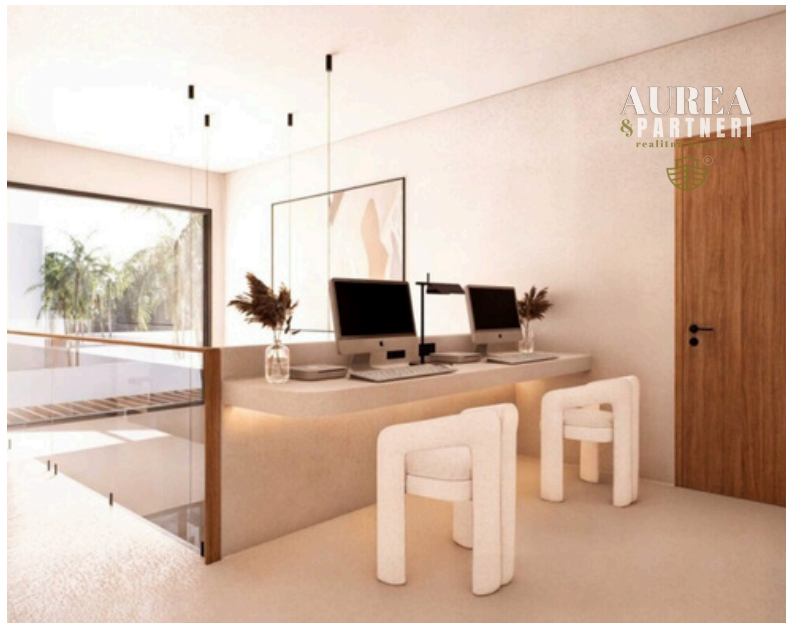
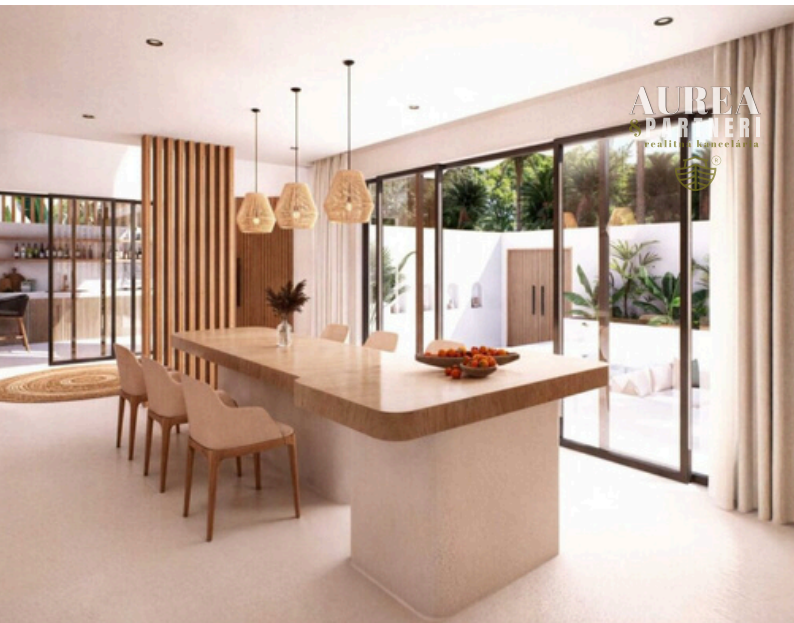
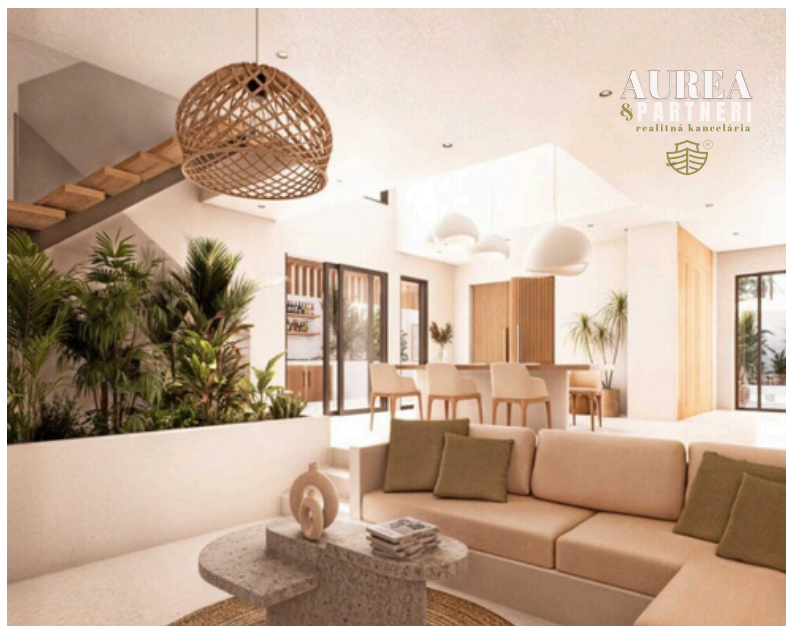
Jedným slovom: “Vy investujete. Oni pracujú. Vy zarábate.”

Predstavte si svoj život PRED a PO tomto životnom kroku:

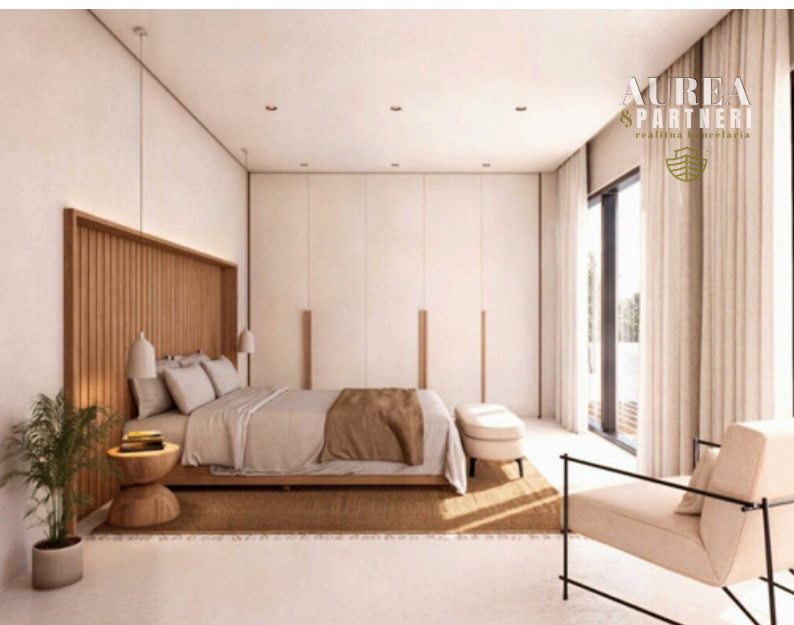
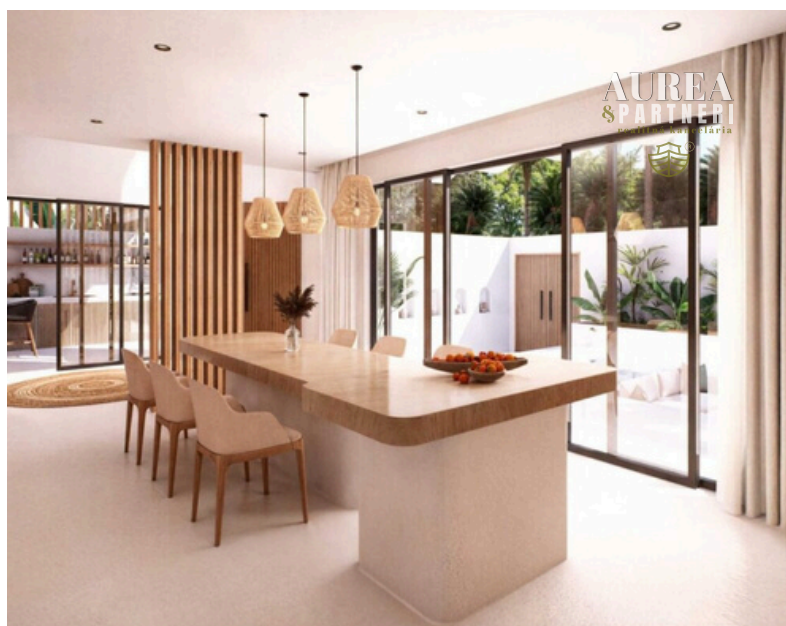
Váš život o rok od dnešného dňa môže vyzeráť aj takto: Sedíte v kaviarni alebo možno doma a pozeráte sa na výpis z účtu. Každý mesiac tam pristávajú peniaze. Pravidelne. Spoľahlivo. Bez toho, aby ste vymenili svoj čas za peniaze. Vďaka tomu môžete ísť na dovolenku, nie raz. Nie dvakrát a možno ani nie trikrát. Minimálne 1x ročne to môže byť na Bali. Vo svojej vile, žiadne extra poplatky za ubytovanie. Platíte iba za letenky. A vďaka svojmu extra príjmu z prenájmu už nemusíte striehnuť, kedy vyjde na letenky akcia. Prvýkrát v živote sa nepozastavujete nad “bežnou” cenou letenky. Dokonca môžete premýšľať nad business class. Nádhera.

Toto je rozdiel medzi tými, ktorí o finančnej slobode hovoria, a tými, ktorí ju žijú.

Väčšina ľudí celý život snívajú. Vy ste z tých, ktorí konajú.



@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

Táto vila je pre vás, ak:

- ✓ nechcete, aby váš **kapitál** stál bez účelu, ale **reálne zarábala**
- ✓ hľadáte **aktívum, ktoré spája emóciu s racionalitou, má vysoké zhodnotenie a stabilitu**
- ✓ chcete kúpiť **investičnú nehnuteľnosť** za svoj vlastný kapitál **bez potreby brania hypotéky**
- ✓ ste pripravený využiť **prémiovú investičnú príležitosť aj mimo eurozóny** a necháte 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 odprezentujeme vám fakty a overené čísla výnosnosti apartmánov.

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 / oceán:** cca 2,5 km
- **Letisko:** cca 15 km
- **Medzinárodná škola:** cca 10 km
- **Nemocnica:** cca 15 km
- **V okolí:** reštaurácie, kaviarne, obchody, supermarket, fitness centrum

Záverečná myšlienka od nás

Pozrime sa pravde do očí.

Bali nečaká na nikoho. A už vôbec nie na váhajúcych.

Lokalita Uluwatu patrí medzi najrýchlejšie rastúce investičné oblasti juhovýchodnej Ázie. Každý mesiac sa cena pozemkov a nehnuteľností v tejto oblasti zvyšuje. To, čo si dnes môžete kúpiť za 300 000 €, môže o rok stať výrazne viac — alebo už nemusí byť dostupné vôbec.

Otázka teda neznie, či si môžete dovoliť do tejto vily investovať.

Otázka znie — môžete si dovoliť ju prepásť?

Kúpou vily dostanete:

- ✓ Kúsok raja vo vašom vlastníctve. Hmotné aktívum (nie čísla na obrazovke, ktoré môžu zmiznúť cez noc), ktoré vám mesiac čo mesiac vie generovať tisíce eur či poskytnú útočisko pred chaosom vo svete.
- ✓ návratnosť 14 – 18 % — výnos, o ktorom môže väčšina európskych investorov len snívať.

“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**