



KRÁSNA INVESTIČNÁ 3KK VILA S BAZÉNOM

Bali – Canggu, Babakan (Batu Bolong)

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali – Canggu, Babakan (Batu Bolong) | Typ nehnuteľnosti: 3+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 337 000eur

“Moderná dvojspáľňová vila typu 3+KK v rezidenčnej oblasti Babakan, Canggu ”

Cena: 337 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka Leaseholdu: 29 rokov (do 05/2055) (zmluvná možnosť predĺženia: áno)

Stav projektu: HOTOVÉ (pripravené zarábať)

Lokalita: Bali – Canggu, Babakan (Batu Bolong)

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 363 m2
- Zastavaná plocha: 131 m2
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+1 posteľ)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: HOTOVÉ (pripravené zarábať)

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén
- Zapustený lounge priestor pri bazéne
- Uzatvorená obývacia a jedálenská časť
- Otvorená plne vybavená kuchyňa
- Plne zariadený interié
- Upravená záhrada
- Spoločné parkovanie
- Súkromný prístup k nehnuteľnosti
- Prístup k elektrine a vode

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

ZASPÁVAJTE S KLUDOM, LEBO TISÍCE KILOMETROV ĎALEKO VÁM AJ V TEJTO CHVÍLI VAŠA VILA NA BALI ZARÁBA VIAC, AKO JE VÁŠ MESAČNÝ PRÍJEM.

Takto vyzerá realita človeka, ktorý vlastní nehnuteľnosť na Bali. Doma na Slovensku, o 3:00 ráno pokojne spí. Žiadne budenie sa zo spánku ani prevaľovanie sa na posteli so starosťami, čo bude zajtra v práci. Práca tohto človeka môže byť pohodová alebo sa môže venovať tomu, čo ho naozaj baví. Nie len tomu, čo ho nutne užívi.

Prečo?

Pretože tento človek urobil rozumné rozhodnutie a namiesto investovania do nehnuteľnosti na Slovensku, akcií s ktorými je to ako na hojdačke alebo do špekulatívnych kryptomien, investoval svoje peniaze do vily na Bali.

Do hmotného aktíva a na mieste, kde turizmus nespí. Do luxusnej vily, kde sa práve ubytoval hosť z Austrálie. A ďalší pár z Nemecka má rezerváciu na budúci týždeň. Po ňom digitálny nomád z Kaliforni, na to rovno na 2 mesiace. Tisícky eur iba z prenájmu, bez najmenej starosti a rovno na účet.

A TEN ÚČET MÔŽE BYŤ VÁŠ.

Možno sa teraz správne pýtate: Ako to môžete byť vy? Môžete si vy dovoliť kúpiť luxusnú vilu na Bali? Veď to je predsa možnosť iba pre milionárov, ktorým ste sa nikdy nepovažovali.

Povieme len: **Táto luxusná vila na Bali 337 000 EUR. Nie holá stavba, ale kompletne, plne zariadená vila a na pozadí so slovenskou spoločnosťou, ktorá je pripravená sa vám o ňu starať a manažovať všetko okolo prenájmu. Všetko toto vás ale nebude stáť nič navyiac.** Vila si to zaplatí sama.

365 dní v roku.

Bez vášho času. Bez vašej prítomnosti.

Ferry to Java
(Indonesian
Mainland)

Menjangan Island

Buleleng

SINGARAJA

WEST BALI NATIONAL PARK

NEGARA

- Temple
- Medical Service
- Tourist Information
- Wartel / Telecommunication Service
- Hotel
- Market / Shopping Centre
- Consulate
- Police Station
- Car Rental
- Golf
- Surfing Area
- Diving Site

Ubud

Tabanan

Kedungu

Seseh

Cemagi

Pererenan

Canggu

Seminyak

DENPASAR

Ubung

Lembongan Island

Penida Island

Nusa Dua

Uluwatu

Bali



Čo presne získate ako investor? Postavenú, kompletne zariadenú vilu pripravenú zarábať vám.

- ✓ **Súkromný bazén** – takmer štandard dobrej vily na Bali a zároveň vždy magnet pre turistov, prečo si vilu prenajať. Najmä pre tých, pre ktorých je mať bazén u seba luxusom. A to je väčšina populácie.
- ✓ **Zapustený lounge priestor pri bazéne** – pri bazéne ešte chvíľu zostaneme, lebo tento je predsa len niečo extra. Vytvorený tak, aby si zaslúžil aj vlastný profil na Instagrame.
- ✓ **Tropická architektúra** – veľké presklené posuvné dvere prepájajúce interiér s exteriérom. Prírodné tóny a drevené prvky. Presne to, čo si dnešní hostia vyberajú na booking platformách.
- ✓ **Dispozícia** – uzatvorená obývacia časť, plne vybavená kuchyňa aj rýchly prístup k bazénu.
- ✓ **Plne zariadená** – žiadne ďalšie investície do maľovania, podláh či nábytku.
- ✓ **Súkromie** – súkromný prístup k vile aj záhrada bohatá na miestnu flóru. V tejto vile sa viete "zašiť" pred celým svetom.
- ✓ **Parkovanie** – skúter či auto. Máte miesto, kde ich odstaviť.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Investícia do nehnuteľnosti, kde lokalita robí celý rozdiel. Bali "ide" 365 dní v roku a Canggu nie je len "ďalšia" krásna časť ostrova. Je to epicentrum, kam smerujú peniaze, talent a turisti z celého sveta. Digitálni nomádi, influenceri, podnikatelia, milovníci surflingu – všetci chcú byť tu. A vaša vila je len 2 km od pláže, obklopená fitness centrami, reštauráciami, kaviarňami a obchodmi. Toto nie je papierový projekt. Toto nie je "predaj na výkrese" s neistým termínom dokončenia. Vila je hotová. Dokončená v roku 2025. Zariadená. Pripravená zarábať od prvého dňa.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Kým investori na Slovensku zúfalo bojujú o nájomné výnosy 3-4 % ročne a sledujú, ako im inflácia požiera úspory na účte, v Canggu sa rodí úplne iná trieda investorov. ROI 13-16% a cena za noc v tejto vile od 200 – 280 EUR. Čo to znamená v praxi?

Rátajme s konzervatívnym odhadom ročnej obsadenosti vily, priemernou cenou za noc a nákladmi na správu vily vo výške 20% z hrubého ročného zárobku.

Ako vlastník vily tak môžete očakávať takto:

- **Priemerná cena:** 240 EUR/noc
- **Obsadenosť:** 70% (255 nocí ročne)
- **Hrubý ročný príjem:** 61 200 EUR
- **Náklady na správu vily:** 12 240 EUR
- **Čistý ročný príjem IBA Z PRENÁJMU:** 48 960 EUR.

Takmer 50 tisíc eur každý rok extra k vášmu platu či ďalším príjmom. Bez toho, aby ste boli VY osobne na Bali a strácali čas a energiu starostlivosťou o hostí. **Takto vyzerá stabilný príjem, pre ktorý stačí urobiť jediné. Správne investovať svoje peniaze.**

A schválne udávame ročný príjem IBA z prenájmu, pretože podobne ako sa to deje na Slovensku. Aj na Bali rátajú investori s tým, že nielenže vyťažujú nehnuteľnosť vo forme prenájmu, ale rastie aj samotná cena nehnuteľnosti.

Z 337 000 EUR investície môže byť o 5 rokov 400 000 EUR. Väčšina investorov však svoju vilu na Bali ďalej nepridáva, naopak, kupujú ďalšie.

Vy sa rozhodnete, aká bude vaša stratégia.

Tak či tak, na návratnosť svojej investície sa dočkáte za menej ako 7 rokov. A potom naďalej zarábate. Zatiaľ čo na Slovensku za podobné peniaze kúpite byt, ktorý vám prinesie sotva pár stoviek eur mesačne, vila v Canggu s bazénom v prvotriednej lokalite generuje denné sadzby, o akých sa nájomcom v Bratislave ani nesníva – a to počas celého roka, bez sezónnych výpadkov.

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:

O rok od dnešného dňa otvoríte svoj telefón a uvidíte obsadenosť vily na nasledujúce mesiace takmer naplnenú. Príjmy prichádzajú automaticky, v čase, keď meny na Slovensku stagnujú a banky vám ponúkajú smiešne úroky.

Predstavte si tú slobodu, keď viete, že vaše peniaze nesedia mŕtve na účte alebo v nehnuteľnosti, ktorú pomaly ničia nájomníci a mesačne generuje zopár stovák (ktoré pravdepodobne zhltnú byt na všemožné opravy).

Predstavte si, že vaše peniaze namiesto toho stále pracujú pre vás, na druhej strane sveta – v destinácii, kam celý svet túži cestovať.

To je rozdiel medzi vlastnením majetku a vlastnením stroja na pasívny príjem.



@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK



Pre koho je táto investícia ideálna?

Ak ste človek ktorý:

- ✓ hľadá **racionálnu príležitosť, ako investovať svoje peniaze**
- ✓ chce **investovať do hmotného aktíva**
- ✓ chce **diverzifikovať** svoje peniaze, ideálne aj mimo eurozóny
- ✓ chce pre seba svoju rodinu vybudovať **stabilný pasívny príjem aj zabezpečenie do budúcnosti**
- ✓ nebojí sa investície mimo domovskú krajinu, ale zároveň **nechce špekuláciu a nechá si poradiť odborníkmi** so slovenským zázemím
- ✓ ocení prémiové investičné príležitosti

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

Ozvite sa nám a vysvetlíme vám všetko **PRE** a **PROTI** investovaniu na Bali, aby ste zistili, či je to presne pre Vás.

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 – približne 2 km**
- **Fitness centrum, supermarket, reštaurácie, kaviarne a obchody v blízkosti**
- **Turistické atrakcie v okolí**
- **Medzinárodná škola – približne 3 km**
- **Nemocnica – približne 15 km**
- **Letisko – približne 25 km**

Záverečná myšlienka od nás

Bali nie je špekulácia. Je to jeden z najstabilnejších turistických trhov na planéte. Ostrov, ktorý priťahuje milióny návštevníkov rok čo rok, bez ohľadu na sezónu, bez ohľadu na ekonomické cykly Európy. Dopyt po kvalitnom ubytovaní s bazénom v Canggu prevyšuje ponuku.

Vila je dokončená, zariadená, pripravená zarábať od prvého dňa.

- ✗ Žiadne čakanie
- ✗ Žiadne riziko nedokončenia
- ✗ Žiadne ďalšie skryté náklady na vybavenie.

To, čo držíte v rukách, nie je len nehnuteľnosť. Je to **vstupenka do triedy investorov, ktorí pochopili, kde sa dnes tvoria skutočné výnosy.**

Nečakajte na "ten správny čas". Ten správny čas pre Bali bol pred rokmi – a **druhý najlepší čas je teraz, kým je táto konkrétna nehnuteľnosť stále dostupná.**

“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**