



MODERNÁ INVESTIČNÁ VILA

4+KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Canggu – Berawa

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Canggu – Berawa | Typ nehnuteľnosti: 4+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa) | Stav projektu: OP | Cena: 368 000eur

“Štýl, komfort a morský vánok - dokonalá 4KK vila pri pláži Berawa- raj pre Vašich hostí.”

Cena: 368 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka leaseholdu: 21 rokov (do 02/2047) so zmluvnou možnosťou predĺženia

Stav projektu: OFFPLAN (zarob kúpou)

Lokalita: Bali, Canggu – Berawa

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 245 m2
- Zastavaná plocha: 137 m2
- Počet izieb: 4+KK
- Počet spální: 3 (6+2postel)
- Počet kúpeľní: 3
- Počet podlaží: 2
- Stav projektu: OFFPLAN (zarob kúpou)

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén 3 × 7 m
- Súkromná udržiavaná záhrada
- Plne zariadená
- Uzavretý obývací a jedálenský priestor
- Otvorená kuchyňa
- Parná miestnosť
- Technická miestnosť
- Zázemie pre personál
- Carport pre 1 auto + 2 motorky
- Elektrická prípojka 7,7 kW
- Studňová voda
- Licencia Pondok Wisata

ŽIVOTNÝ ŠTÝL BEZ KOMPROMISOV, SKUTOČNE PASÍVNY PRÍJEM. ŽADNE ROZPRÁVKY, ALE REALITA MÚDRYCH INVESTOROV. DNES SA O JEDNEJ Z ICH PRÍLEŽITOSTÍ DOZVEDÁTE.

Čo keby ste jedno ráno vstali, otvorili dvere zo spálne svojej súkromnej vily, skočili do bazéna s výhľadom na tropickú záhradu – a pritom vedeli, že vás tento pobyt nestál nič viac než letenku. A že len čo odidete, prídu do vily hostia z celého sveta a opäť sa roztočí **koleso pasívneho príjmu, ktorý vášmu rozpočtu prinesie niekoľko tisíc eur mesačne. Pravidelne.**

Toto nie je dovolenkový sen ani rozprávka o zázračnom a rýchlom zbohatnutí. Toto je konkrétna príležitosť, ktorá sa pred vami otvára práve teraz, ale nebude tu stále.

Existuje určitý typ ľudí, ktorí sa o finančnej slobode nerozprávajú na káve. Neplánujú ju „niekedy v budúcnosti“. Nevyplňujú dotazníky o svojich snoch ako im poradili “múdre” finančné knihy a nepíšu si ciele do zápisníkov, ktoré potom zapadajú prachom na poličke.

Títo ľudia **konajú**. A využili aj príležitosť ako je táto.

Moderná trojspáľňová investičná vila v Canggu, Bali. 246 m² obytnej plochy. Súkromný bazén. Pešia vzdialenosť od pláže Berawa. Plný investičný potenciál v jednej z najvýnosnejších destinácií na svete. Cena: 368 000 EUR.

Ale skôr než vám povieme všetko o tejto neobyčajnej nehnuteľnosti, dovoľte mi byť s vami absolútne úprimný – **pretože vám nebudeme mazať med okolo úst a presviedčať vás o príležitosti vášho života. Ak je pravdepodobne je. Predstavíme vám fakty.**

Bali nie je módný výstrelok bohatých influencerov. Bali je v súčasnosti jeden z najvýkonnejších realitných trhov na celej planéte. A Canggu – konkrétne oblasť Berawa – je jeho zlatým srdcom.

Ak ste niekedy premýšľali o tom, ako vyzerá skutočná finančná sloboda – nie tá z motivačných postov na sociálnych sieťach, ale tá skutočná, hmotná, ktorú cítite každé ráno, keď sa prebudíte – práve toto je odpoveď.

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

Ngurah Rai Airport

Kedungan

Jimbiran

Pecatu

Pura Luhur Uluwatu

Pura Sakenan

Serangan Island

Benoa

Sanur

Padang Bai

Goa Lawah

Kusamba

Tenganan

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Amlapura

Pura Lempuyang

Amed

Tulamben

Rubaya

Kubu

Menanga

Selat

Rendang

Sidemen

Ujung

Candi Dasa

Ujung

Čo presne získate ako investor? Novičučku vilu aktuálne vo výstavbe, ktorá po dokončení spraví zo života zážitok.

Návštevníci si tu zamilujú:

- ✔ **Súkromný bazén 3 × 7 m** - nie ten malý dekoratívny bazénik, aký nájdete v mnohých vilách za rovnakú cenu. Skutočný bazén, v ktorom si zaplávate, v ktorom relaxujete po dlhom dni, v ktorom sa vaši hostia budú fotografovať a zdieľať na sociálnych sieťach – čím vám bezplatne robia reklamu a privádzajú ďalších záujemcov.
- ✔ **Parná miestnosť** - nemá ju každá vila na Bali, ale tá vaša áno. Aj toto môže rozhodnúť, že si turisti prenajmú tú vašu vilu.
- ✔ **Moderná dispozícia** – tri spálne a každá so vlastnou kúpeľňou. Obývacia časť s prehĺbeným sedením – architektonický prvok, ktorý vytvára pocit exkluzivity a prestíže. Jedálenský priestor otvorený smerom k oblohe. Toto je interiér, aký obdivujete na Pintereste. V realite vo vašej rekreačnej vile.
- ✔ **Zázemie pre personál** - pretože vila tejto triedy si vyžaduje starostlivosť. A vy budete chcieť mať niekoho, kto sa o ňu postará, aj keď vy budete tisíce kilometrov ďaleko.

Bonus pre vás ako majiteľa = Licencia Pondok Wisata – toto nie je maličkosť. Toto je právny základ, ktorý vám umožňuje legálne prevádzkovať krátkodobý prenájom. Bez tejto licencie je prenájom cudzincom v podstate v právnej šedej zóne. S ňou ste chránení, legálni a profesionálni.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Existujú miesta na svete, kde sa stretáva niekoľko síl naraz – rastúci cestovný ruch, obmedzená ponuka pôdy, exponenciálne rastúci záujem globálnych investorov a legislatíva, ktorá stále ponúka dostatočný priestor na výhodné podmienky nadobudnutia. Keď sa tieto sily stretnú v jednom bode, vznikajú príležitosti, ktoré tí, čo ich využijú, nazývajú neskôr najlepšimi rozhodnutiami svojho života. Bali je práve takýmto miestom. Na ktorom si dnes môžete dovoliť kúpiť luxusne zariadenú vilu, aké turisti vyhľadávajú. A v cene priemernej slovenskej novostavby.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Dovoľte nám na chvíľu odložiť marketingový slovník a porozprávať sa s vami ako investor s investorom.

Turistická návštevnosť Bali prekročila v roku 2024 hranicu 6,3 milióna zahraničných návštevníkov (a to sa niekde ešte spamätávali z covidovej krízy) – a čísla naďalej rastú. Priemerná obsadenosť luxusných krátkodobých prenájmov v oblasti Canggu sa pohybuje medzi 70 až 85 percentami ročne. Priemerná denná sadzba za prenájom porovnateľnej trojspaľňovej vily v Berawe sa pohybuje od 300 do 450 EUR za noc v závislosti od sezóny.

Čo nasleduje, je jednoduchá matematika.

Pracujeme s konzervatívnymi číslami návštevnosti/obsadenosti vily v merítku celého roka a aj s priemernou cenou za noc. Realita bude často štedrejšia, pretože Bali neholdá v lákaní turistov spomaliť a pôda či výstavba nie je nekonečná.

Priemerná obsadenosť 70% ročne = 255 nocí

Priemerná cena za noc = 330 EUR

Hrubý ročný zisk = 84 150 EUR

Čísla, o ktorých ste sa možno neodvážili ani dúfať. S investíciou 368 000 EUR. Nie je to malá investícia a nie je pre každého. Ak ale máte k dispozícii takéto finančné prostriedky, ktoré ste možno zvažovali investovať do lepšieho bytu, do 2 bytov alebo do akcií, prerátajte si, aké výnosy vám reálne tá ktorá investícia prinesie. A ako skoro.

Nie, netvrdíme, že Bali je rýchle a rozprávkové zbohatnutie. Na plnú návratnosť svojej investície si počkáte najmenej 6 rokov, ale už s odchodom prvého hosťa z vily uvidíte na svojom účte sumu, ktorá môže výrazne vylepšiť váš rodinný rozpočet. Sumu, ktorú môžete slobodne ďalej investovať napríklad do akcií a ešte viac a dlhodobo budovať svoje portfólio.

Vaša počiatočná investícia vám prinesie pravidelný pasívny príjem a pritom podobne ako nehnuteľnosti na Slovensku, časom rastie na hodnotu. A fakt, že máte na druhom konci sveta svoje útočisko "keby náhodu" je už len príjemná čerešnička na torte.

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:

Je utorok ráno. V hocijakom meste na Slovensku ľudia stoja v dopravných zápchach alebo už pijú studenú kávu v kanceláriách, kde sedia od siedmej a počítajú dni do vikendu.

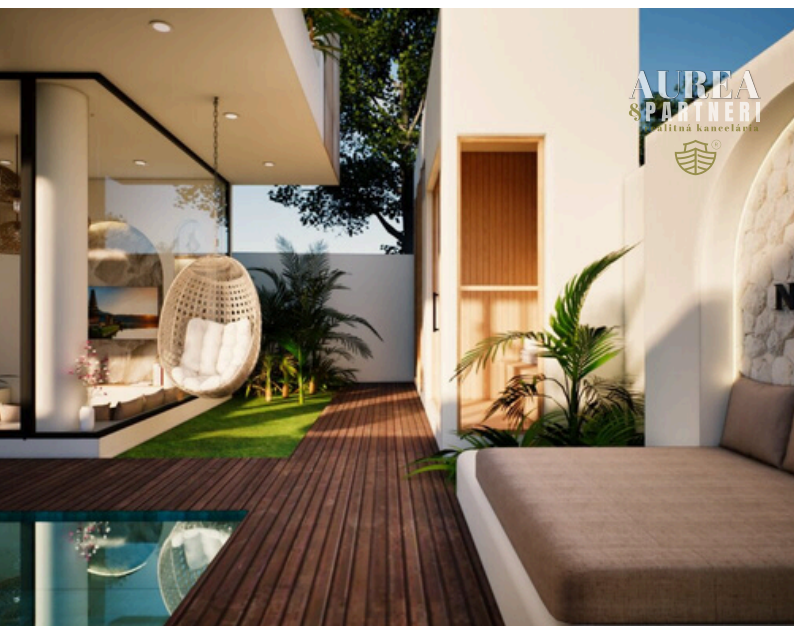
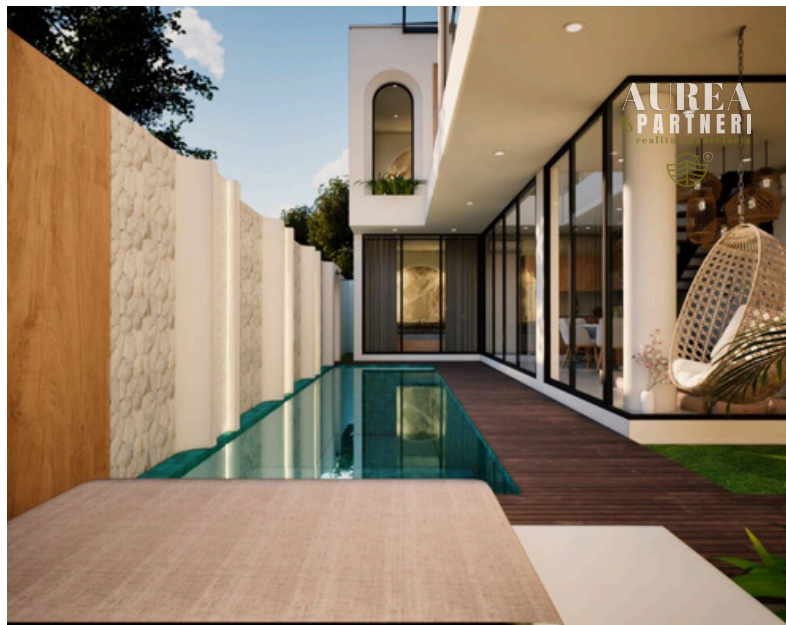
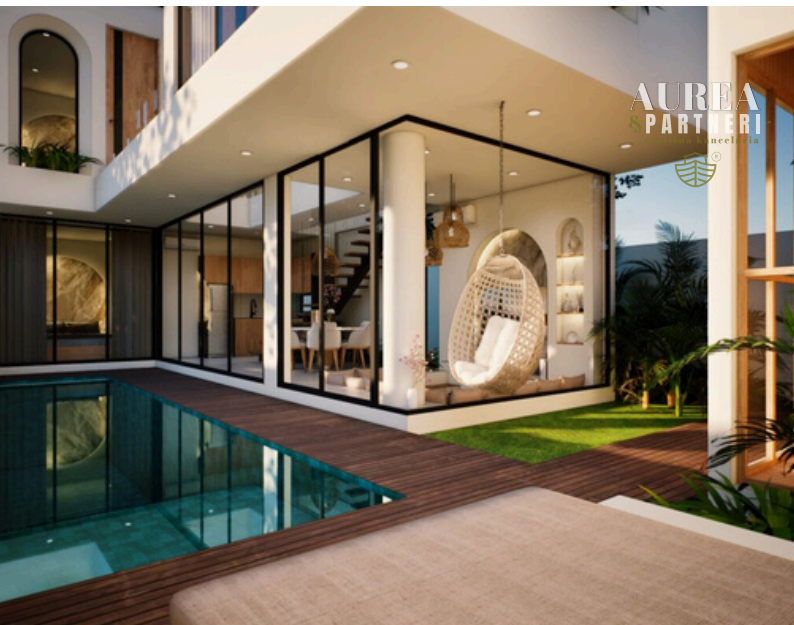
Vy vstanete kedy chcete. Vaša budúcnosť už nie je viazaná na to, či pôjdete dnes do práce alebo príjmete núdnú zákazku.

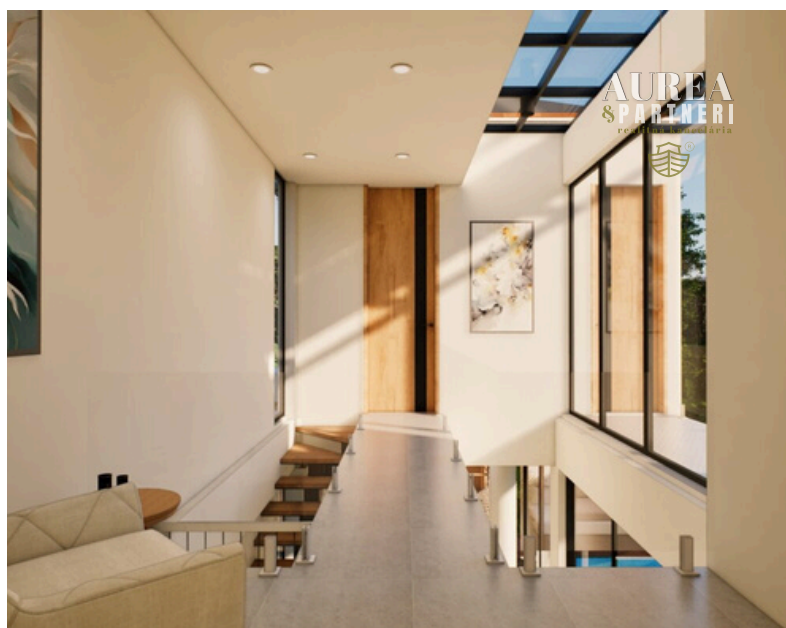
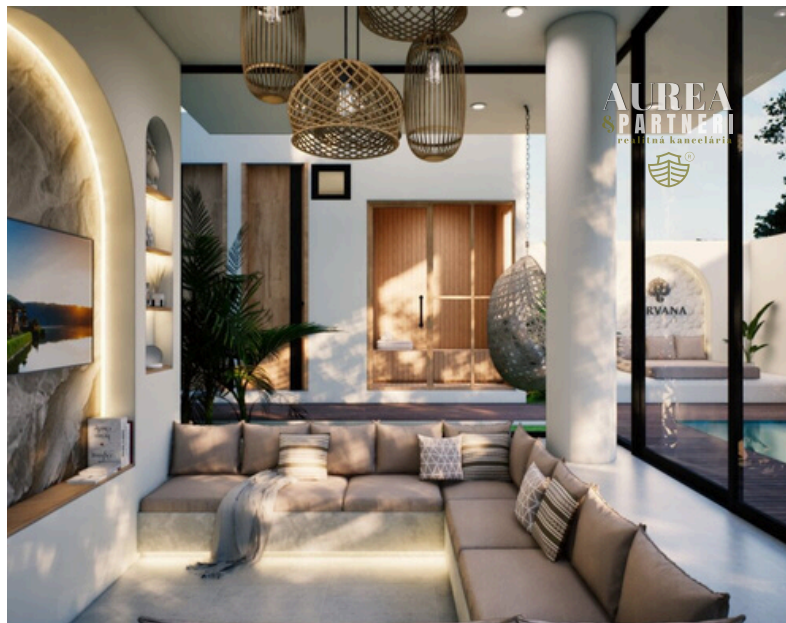
A to preto, že vám práve pípla notifikácia: „Nová rezervácia – 7 nocí – 2 450 EUR.“

Vy si dáte kvalitnú kávu. Pozriete sa na nebo. A s pokojom, ktorý prichádza len vtedy, keď viete, že robíte správne rozhodnutia – začnete deň.

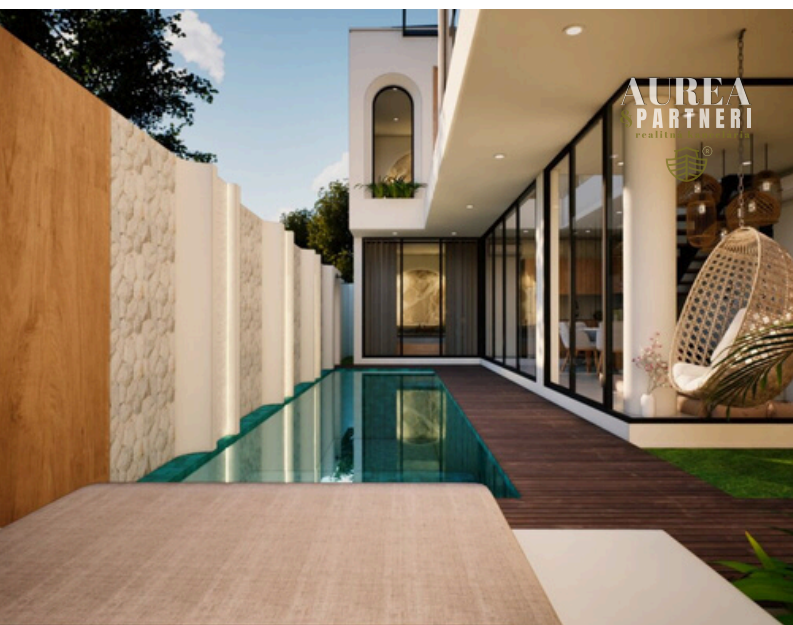
Toto nie je fantázia. Toto je každodenná realita majiteľov vil na Bali ktorí sa rozhodli konať.

A vy si môžete povedať: "Chvalabohu, že som vtedy nezaváhal."





@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

Táto vila je pre vás, ak:

- ✓ chápete, že **skutočné bohatstvo** sa nebuduje na sporiacom účte s nulovým úrokom, ale **v aktívach, ktoré produkujú cash flow**
- ✓ ste investor, ktorý hľadá diverzifikáciu portfólia mimo európskych trhov, ktoré v posledných rokoch prinášajú čoraz viac neistoty a čoraz menej výnosov
- ✓ ste **rodič, ktorý myslí na budúcnosť svojich detí** a chce im zanechať niečo skutočné
- ✓ **ste niekto, kto už má skúsenosti s realitami** a presne vie, že lokalita, licencia a dizajn rozhodujú o všetkom. A tento projekt má všetky tri.

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.

Tento krok je ozvanie 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
- ✓ 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 Berawa: cca 800–1000 m**
- **Letisko: cca 15 km**
- **Medzinárodná škola: cca 7 km**
- **Nemocnica: cca 10 km**
- **V okolí: pláž, fitness centrum, supermarket, reštaurácie, kaviarne, obchody**

Záverečná myšlienka od nás

Čakanie je najdrahšia chyba, ktorú môžete urobiť.

Realitný trh v Canggu a Berewe v posledných rokoch zaznamenal medziročný rast cien v rozmedzí 15 až 25 percent. Nie je to špekulácia. Je to zaznamenaný trhový fakt.

To znamená, že každý mesiac, keď váhate, je mesiac, keď táto nehnuteľnosť – alebo jej ekvivalent – stojí viac.

A čo je ešte dôležitejšie: každý mesiac, keď váhate, je mesiac, keď vaša potenciálna vila negeneruje príjem pre vás, ale pre niekoho iného – pre toho, kto sa rozhodol konať.

Off-plan projekty – ako je práve tento – sa predávajú za najlepšiu cenu pred dokončením. Keď je vila hotová a stojí s bazénom v plnej kráse, cena bude iná. Výrazne iná.

Investori, ktorí to vedia, nekupujú hotové.

Kupujú teraz!

“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**