



MODERNÁ INVESTIČNÁ VILA

4+KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Canggu – Buduk

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali, Canggu – Buduk | Typ nehnuteľnosti: 4+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa) | Stav projektu: HOT | Cena: 399 000eur

“Moderná 3+KK dvojspálňová vila s prémiovým zariadením a topickou záhradou v Buduk- Canggu”

Cena: 399 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka leaseholdu: 22 rokov (do 12/2048) so zmluvnou možnosťou predĺženia

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali, Canggu – Buduk

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 314 m²
- Zastavaná plocha: 260 m²
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+1postel)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén (10,5 × 4 m)
- Plne zariadená
- Uzavretý obývací a jedáľenský priestor
- Moderná kuchyňa v open-plan riešení
- Klimatizácia (4 jednotky)
- Upravená záhrada
- Otvorené parkovanie (zdieľané)
- Elektrina 13,9 kW
- Studňová voda s filtráciou
- Orientácia na východ

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

NÁVOD NA TO, AKO SI UŽ DNES MÔČŤ UŽIŤ ŽIVOT A KROK PO KROKU VYBUDOVAŤ FINANČNÚ SLOBODU, EXISTUJE. PRIAMO PRED VAMI, A ZÁROVEŇ TISÍCE KILOMETROV ĎALEKO. NA OSTROVE BALI.

Väčšina ľudí trávi celý život v neúprosnom kolobehu práce od deviatej do piatej, pričom vymieňajú svoj drahocenný čas za peniaze a dúfajú, že na dôchodku konečne začnú žiť. Investujú do akcií s neistým výnosom alebo kupujú predražené byty, kde je návratnosť investície 30 rokov a byrokratické prekážky sú na dennom poriadku. Čo keby ste však mohli tento proces preskočiť?

Na Slovensku každý deň počúvate o tom, že ak si vybudujete portfólio nájomných bytov, môžu vám zarábať na živobytie. To platilo možno pre tých, ktorí na trh vstúpili v pravý čas, počas nízkych úrokových sadzieb a zároveň ešte “normálnych” cenách nehnuteľností. **Dnes pre budovanie realitného portfólia potrebujete kúpiť niekoľko bytov a zadĺžiť sa možno až miliónmi na hypotékach. Alebo vziať svoje úspory a investovať ich do JEDNEJ nehnuteľnosti. Ale nie tu.** Môžete vlastniť **stroj na pasívny príjem v srdci najvyhľadávanejšieho tropického raja na svete**, ktorý generuje stabilný cashflow hneď od prvého dňa a celoročne. Vďaka dobre zvolenej destinácii, kde sú ceny nehnuteľností priaznivé aj pre nás, Slovákov (či Čechov), a zároveň **na mieste, ktoré priťahuje turistov z celého sveta**. Často práve tých, pre ktorých je zaplatiť 200 či 300 EUR v luxusnej vile za noc v podstate maličkosť. A preto zostávajú nie týždeň či dva. Dokonca aj mesiace.

A práve vaša vila im môže poskytnúť dočasné bývanie.

Predstavujeme vám Investičnú Vilu 3+KK v prestížnej oblasti Bali (Canggu – Buduk). Nehnuteľnosť navrhnutá s jediným cieľom: oslobodiť vás z finančného kolotoča a zabezpečiť vám život, o akom iní iba snívajú.

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

Benoa

Benoa

Benoa



Čo presne získate ako investor? Vilu dokončenú minulý rok, ktorá ešte stále vonia novostou a je pripravená poskytnúť komfort vám aj vašim hosťom.

- ✓ **"Najhorúcejšia" lokalita na ostrove** - Canggu je presne to miesto, ktoré vám vyskočí na Googli, ak si zadáte, kam na Bali ísť. Digitálni nomádi aj turisti, top služby, krásne pláže. Samotné centrum Canggu môže byť hlučné. Buduk tak ponúka dokonalú oázu pokoja, obklopenú zeleňou, kde vaši hostia (alebo vy sami) nájdú absolútny kl'ud. Pritom najvyhľadávanejšie pláže, svetové reštaurácie, hipsterské kaviarne a prestížne beach kluby sú vzdialené len pár minút jazdy (pláž cca 5 km).
- ✓ **Dokončená v roku 2025** - žiadne stavebné prieťahy, žiadne neočakávané náklady, žiadne riziko, že výsledná stavba nebude tým, čo ste kúpili "na papieri". Vila je hotová, zariadená a pripravená ubytovať hostí.
- ✓ **Súkromný bazén s rozmermi 10,5 x 4 metre** — žiadne brodisko, kde si len sadnete a osviežite sa vodou. Toto je regulérny bazén, ktorý uspokojí aj plavcov. A jeden z dôvodov, prečo si návštevníci prenajmú práve túto vilu.
- ✓ **Univerzálna veľkosť a dispozícia** - 2 spálne, obývacia časť. Možnosť ubytovať až 5 hostí. Znamená to, že táto vila očarí nielen páry alebo jednotlivcov náročnejších na priestor. Svoj komfort tu nájdú aj rodiny s deťmi či menšie partie kamarátov. Čím univerzálnejšia vila, tým väčšia šanca plnej obsadenosti každý mesiac.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Svetoznámy investor Jay Abraham hovorí: „Nehľadajte zákazníkov pre svoje produkty. Nájdite produkty pre svojich zákazníkov.“ A dnešný globálny trh si žiada presne toto: luxus, únik z reality, digitálny nomadizmus a absolútne súkromie. Bali zažíva bezprecedentný boom. Turisti, majetní podnikatelia a digitálni nomádi z celého sveta sem neprichádzajú len na dvojtýždňovú dovolenku - prichádzajú sem žiť na mesiace. A všetci hľadajú to isté: exkluzívne, tiché útočisko, ktoré je zároveň na skok od epicentra diania. Také, aké teraz môžete vlastniť a prenajímať.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Táto vila stojí 399 000 EUR. Bez ohľadu na to, či sa vám to zdá veľa, ale málo, máme pre vás niekoľko faktov:

Je postavená a zariadená do poslednej lyžičky. Hneď teraz môže ubytovať hostí a bez problémov si za prenájom vypýtať od 170 - 250 EUR za noc.

Ak by ste hľadali podobnú nehnuteľnosť v európskych destináciách ako Španielsko, Taliansko či Chorvátsko, zaplatili by ste dvojnásobok za polovičné výnosy a museli by ste čeliť polročnej chladnej sezóne. Na Bali získavate celoročnú prevádzku, nižšie prevádzkové náklady a personál (správa vily, upratovanie, údržba bazéna a záhrady), ktorý na Bali stojí zlomok toho, čo v Európe.

O chod vily sa navyše môže kompletne starať lokálna správcovská agentúra. Vy iba kontrolujete reporty a sledujete, ako vám rastie zostatok na účte. To je skutočný, bezstarostný pasívny príjem.

Urobme si teda rýchly prepočet, pričom rátať budeme s konzervatívnymi hodnotami obsadenosti vily a ceny za noc.

Priemerná cena za noc: 190 EUR

Priemerná obsadenosť vily: 70% z roka (255 nocí)

Hrubý ročný príjem z prenájmov: 48 450 EUR

Náklady na správu vily: 20% = 9690 EUR

Čistý zisk: 38 760 €

ROI tejto nehnuteľnosti je aj pri týchto konzervatívnych hodnotách takmer 10%. Realita mnohých investorov je ešte priaznivejšia. A ak by ste išli namietkať, že 10% vám vedľa spraviť aj investície do akcií, o ktoré sa tiež nemusíte starať, máte pravdu. Vedľa...ak práve nenastáva recesia a trhy nekolíšu podľa toho, čo práve povedalo zopár vplyvných jedincov na svete. Lebo to je realita akciových trhov. Ich výnos takisto neuvidíte stabilne každý mesiac a reálne dlho nepocítite zvýšenú životnú úroveň.

Prenájom vily na Bali môžete mať mesačne niekoľko tisíc. Už na vašom účte.

A čo s nimi? Pokojne aj ďalej investovať do spomínaných akcií. Nejednen investor vám predsa ako najlepšiu stratégiu odporúči pravidelné mesačné investovanie miesto jednej veľkej investície. Alebo si konečne začnete užívať život, či pracujete menej.

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:

Ak máte vlastný kapitál, máte veľkú výhodu oproti tým, ktorí si na investovanie musia požičať. Bez potreby hypotéky sa tak môžete rozhodnúť kúpiť investičnú nehnuteľnosť na inom mieste ako Slovensku.

Rozhodli ste sa na Bali. Pretože vidíte, aký je turistický potenciál. A už po prvom roku si spokojne môžete povedať, že to bolo jedno z najlepších rozhodnutí vášho života.

O Bali sa možno vo veľkom začne písať na sociálnych sieťach, Bali začne predávať každý makléř, ceny stúpnu.

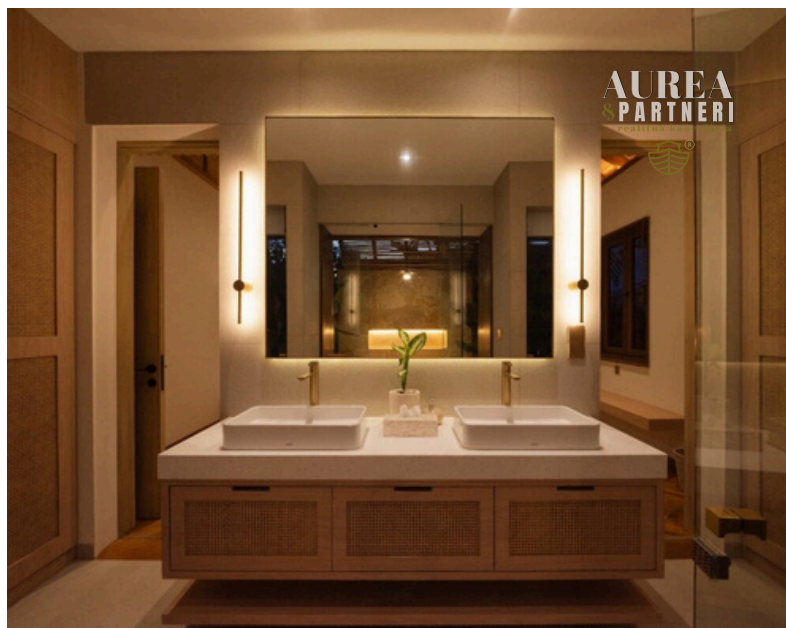
Vás to už trápiť nemusí, lebo ste v rozbehnutom vlaku. Naskočili ste, kým ešte rýchlosť nebola taká veľká. A teraz už ťažíte. Vaša investícia sa pomaly spláca a ďalej zhodnocuje.

Možno sa rozhodnete kúpiť ďalšiu vilu. Možno sa vám otvorie ďalšie investičné príležitosti. Možno budete môcť pracovať na polovičný úväzok a zvyšok času venovať rodine. O tom je sloboda psaivneho a stabilného príjmu.





@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

Táto vila je pre vás, ak:

- ✓ máte pripravený **vlastný kapitál**, ktorý chcete investovať
- ✓ chcete **investíciu, ktorá je hmotná** a ktorá vie priniesť **pravidelný cashflow**
- ✓ máte vyriešené svoje základné finančné potreby a **chcete kapitál posunúť do ďalšej úrovne budovania majetku**
- ✓ rozumiete, že **hodnota nehnuteľnosti** nie je iba v jej súčasnej cene, ale aj **v potenciáli rastúceho trhu a lokality**

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 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
- ✓ 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 5 km
- **Letisko:** cca 20 km
- **Medzinárodná škola:** cca 6 km
- **Nemocnica:** cca 10 km
- **V blízkosti:** kaviarne, fitness štúdiá, športové kluby, nemocnica

Záverečná myšlienka od nás

Príležitosti tohto kalibru nečakajú na nerozhodných.

Počet exkluzívnych pozemkov a novostavieb v tesnej blízkosti Canggu s garantovaným tichým prostredím rapidne klesá. Ceny nehnuteľností na Bali vzrástli za posledné roky o desiatky percent a tento trend kvôli obmedzenému priestoru ostrova neklesá. Ak nekúpíte dnes, o rok zaplatíte za to isté omnoho viac – alebo sa budete musieť uspokojiť s nehnuteľnosťou hlboko vo vnútrozemí.

Krok k vašej finančnej slobode je jednoduchý.

Stretnite sa s nami a prejdeme si s vami všetky pre a proti investovania na Bali.

Nemusíte vedieť cudzí jazyk, ani rozumieť balijskému či všeobecnému právu súvisiacemu s nehnuteľnosťami. Na to sme tu my a naši partneri. Aj priamo a roky pôsobiaci na Bali. Kúpa nehnuteľnosti tisíce kilometrov ďaleko vie byť administratívne takmer rovnaká ako kúpa nehnuteľnosti na Slovensku. Výnosy z prenájmu sú však úplne iný príbeh.

“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**