



RODINNÁ INVESTIČNÁ 4KK VILA S BAZÉNOM

Bali, Umalas / Kerobokan

@aureapartneri_RK

Čo o Vile musíte vedieť

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

Rodinná vila 4+KK s 3 spálňami- Ideálna kombinácia komfortu a investičného potenciálu pripravená zarábať

Cena: 399 000 EUR

Typ vlastníctva: Leasehold (Hak Sewa)

Dĺžka leaseholdu: 31 rokov (do 05/2057) so zmluvnou možnosťou predĺženia

Stav projektu: HOT (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali, Umalas / Kerobokan

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 450m²
- Zastavaná plocha: neuvedená (na vyžiadanie)
- Počet izieb: 4+KK
- Počet spální: 3 (6+2 postel)
- Počet kúpeľní: 4
- Počet podlaží: 2
- Stav projektu: HOT (pripravený zarábať)
- Lokalita: Bali, Umalas / Kerobokan

Vybavenie a benefity

- Súkromný bazén (3 × 11,5 m)
- Upravená záhrada
- Plne zariadená
- Otvorený aj uzavretý obývací priestor
- Otvorená kuchyňa s jedálenskou časťou
- Prístrešok na auto
- Klimatizácia vo všetkých spálňach
- Studňová voda
- Elektrická prípojka (7,7 kW)
- Vhodné pre rodiny s deťmi

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

ČO BY STE POVEDALI NA INVESTÍCIU, KTOREJ VÝSLEDKOM BUDE PRAVIDELNÝ CASHFLOW, HMOTNÉ AKTÍVUM A TO NAVYŠE NA MIESTE, KTORÉ MNOHÍ NAZÝVAJÚ RAJOM NA ZEMI? POZÝVAME VÁS NA BALI - NIE AKO TURISTU, ALE AKO INVESTORA.

Predstavte si, že každé ráno začínate s pohľadom na bankový účet, na ktorý vám bez väčšej námahy pribúdajú tisíce eur. A nie je to chyba, ani nič nelegálne 😊 Taká vie byť realita, ak vlastníte kúsok raja na najžiadanejšom ostrove sveta, ktorý pre vás pracuje 24 hodín denne, 7 dní v týždni, zatiaľ čo vy trávite čas s rodinou, cestujete alebo jednoducho odpočívate.

Už žiadni problematickí nájomníci. Žiadne nekonečné telefonáty kvôli prasknutému potrubiu. Žiadny stres z neobsadenosti a žiadne byrokratické nočné mory na druhom konci sveta.

Iba čistá, nekompromisná finančná sloboda a pasívny príjem, ktorý tečie priamo do vašej kapsy, zatiaľ čo celú prácu a kompletnú správu za vás vykonáva profesionálna správcovská firma na kľúč.

Prestaňte snívať o ideálnej investícii. Ona práve teraz leží priamo pred vami. A ak máte voľný kapitál, ktorý ste chceli investovať napríklad do bytu v Bratislave alebo Prahe a to bez hypotéky, tak áno, Bali si môžete dovoliť.

Vstúpte do sveta nehnuteľností na Bali – do sveta, kde sa luxusný životný štýl stretáva s bezkonkurenčnou investičnou výnosnosťou. Predstavujeme vám rodinnú Investičnú Vilu 4KK v prestížnej štvrti Umalas. Nehnuteľnosť navrhnutú nie pre priemerných kupujúcich, ale pre inteligentných investorov, ktorí vyžadujú maximálny výnos s absolútne nulovými starosťami.

A to za necelých 400 000 EUR. Sumu, za ktorú dnes viete mať obyčajný bungalov na Slovensku. Alebo luxus a stroj na peniaze na druhom konci sveta, ktorý vám konečne prinesie finančnú slobodu.

Ferry to Java
(Indonesian
Mainland)

Menjangan Island

Buleleng

SINGARAJA

Ubud

Ubud

Tabanan

Seseh

Kedungu

Pererenan

Cemagi

Canggu

Seminyak

Ubung

DENPASAR

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? Priestrannú a plne vybavenú vilu v žiadanej lokalite Bali pripravenú poskytnúť komfort aj väčšej skupine cestovateľov.

- ✔ **Dispozícia s inteligentným využitím priestoru** – 3 priestranné spálne, každá s vlastnou dizajnovou kúpeľňou a výkonnou klimatizáciou. Dve kúpeľne na hornom podlaží sú vybavené vaňou – detail, ktorý rodiny s deťmi a dlhodobí nájomcovia milujú a vyslovene vyhľadávajú. Celkovo až 4 kúpeľne pre maximálny komfort celej rodiny či hostí.
- ✔ **Súkromná oáza s bazénom o rozmeroch 3 x 11,5 m** – masívny bazén nie je len vizuálnou dominantou pozemku, ale aj stredobodom života vo vile a kľúčovým magnetom pre prémiové ceny prenájmu.
- ✔ **Príjemná klíma** – klimatizácia vo všetkých spálňach zabezpečí kvalitný spánok bez ohľadu na teploty.
- ✔ **Plne zariadená** – jedinečný štýl s vlastným charakterom, ktorý vašu vilu odliší od ostatných na trhu. Etno štýl aj príjemné doplnky, ktoré z vily robia domov. Aj keď len dočasný.
- ✔ **Prístrešok pre auto** – nielen parkovanie, ale aj ochrana vozidla pred dažďom či ostrým slnkom.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Svet sa mení a tradičné formy investovania v Európe prinášajú čoraz nižšie výnosy spojené s obrovským daňovým a regulačným zatažením. Bali však zažíva bezprecedentný boom. Je to globálny magnet pre digitálnych nomádov, úspešných podnikateľov, rodiny hľadajúce útočisko a expatov z celého sveta. A srdcom tohto dopytu už dávno nie sú preplnené turistické oblasti. Je ním Umalas. Oáza pokoja, strategicky umiestnená priamo medzi energickým Canggu a luxusným Seminyakom. Je to presne tá lokalita, kde chcú bonitní nájomcovia dlhodobé žiť a platiť prémiové ceny za prenájom. Prečo? Pretože ponúka dokonalú synergiu absolútneho ticha, súkromia a okamžitej dostupnosti k najlepšej infraštruktúre na ostrove.

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

Poloha v Umalase je preslávená bezprostrednou blízkosťou prestížnej Francúzskej medzinárodnej školy (French School of Bali) a ďalších elitných vzdelávacích inštitúcií (všetko do 5 km). Len 2 km od pláže, obklopená najlepšimi kaviarňami, reštauráciami s michelinským potenciálom a štýlovými butikmi.

Bohaté zahraničné rodiny sa sem sťahujú na celé roky a hľadajú presne takýto typ vily. Máte tak zaistený stabilný, dlhodobý príjem s minimálnou fluktuáciou.

Za cenu 399 000 EUR tu máte plne vybavenú vilu pripravenú na prenájom. A prenájom podobných vil v tejto lokalite sa spravidla pohybuje od **180 - 250 EUR za noc**. Dlhodobé priemery obsadenosti vil v tejto lokalite sú 70 - 75% ročne. Počítajme s úplne konzervatívnymi číslami, aby ste videli, aké zisky a návratnosť môže očakávať a to aj pri "slabších sezónach". Pri priemernej cene 200 EUR za noc a obsadenosti 255 ročne (70%), bude váš ročný obrat predstavovať sumu **51 000 EUR**.

Predstavte si, akú alebo koľko nehnuteľnosti by ste museli prenajímať na Slovensku, aby ste inkasovali takúto sumu. A kúpili by ste všetky tie nehnuteľnosti do 400 000 EUR?

Pozrime sa ešte na jeden aspekt a to je ďalšia práca "domovníka", ktorú na Slovensku pozná každý prenajímateľ. Riešenie každej maličkosti s nájomníkmi, opravy, sťažnosti... Ak sa to nakopí, nejaký penajimateľ vám povie, že ide o nezaplátiteľnú prácu. Toto nie je prípad vily na Bali. Celá správa je zabezpečená. Sú to vaše jediné náklady ohľadom vily a jej prevádzky. 20-25% z ročného príjmu. Za to, že dostanete pasívny príjem a profesionálnu starostlivosť, ktorá prinesie spokojnosť nájomcov a lepšie recenzie. A za rok pre vás **čistý zisk iba z prenájmu minimálne 38 000 EUR**. **A k tomu medziročný nárast hodnoty vily priemerne 6-10% ročne.**

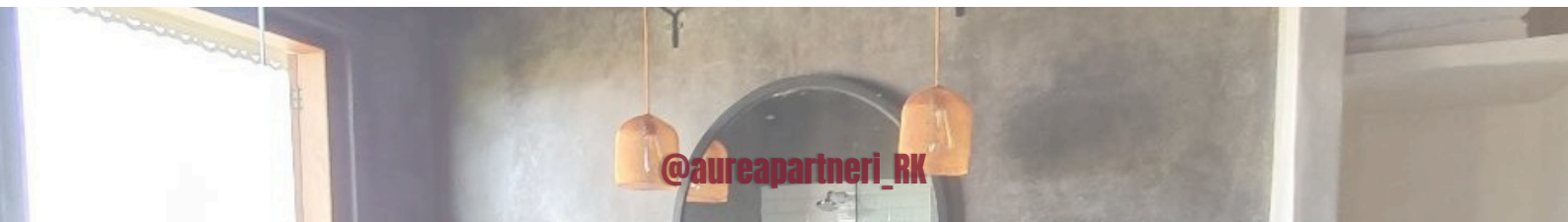
KTO SA MI BUDE STARÁŤ O SPRÁVU A HOSTÍ? Správcovská firma so slovenským vedením priamo na Bali

- ✔ **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...**

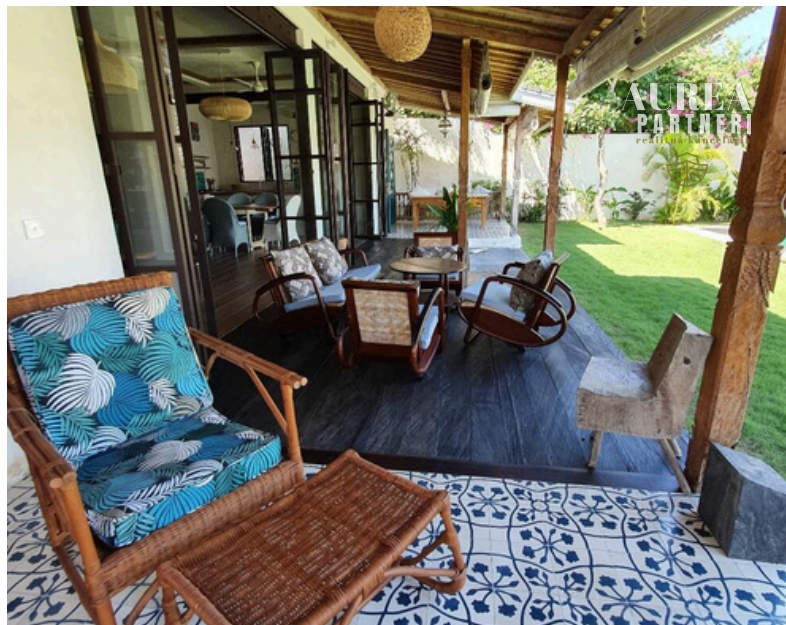
Predstavte si ten pocit uspokojenia, keď viete, že vaše peniaze nepožiera inflácia v európskych bankách, ale sú bezpečne uložené v tehle a betóne na jednom z najdynamickejších realitných trhov sveta. A mimo Európskej únie. Na mieste, ktoré geopoliticky neutrálnou a bezpečnou krajinou. Kde je unikátne prírodné bohatstvo, celoročne prijateľná klíma a záujem turistov je už roky stabilný, dokonca rastie.

Keď kúpite túto luxusnú vilu v Umalase, nekupujete si ďalšiu prácu na plný úväzok. Naopak. Kupujete si slobodu. Ktorú vám zabezpečí aj práva správcovskej spoločnosti.

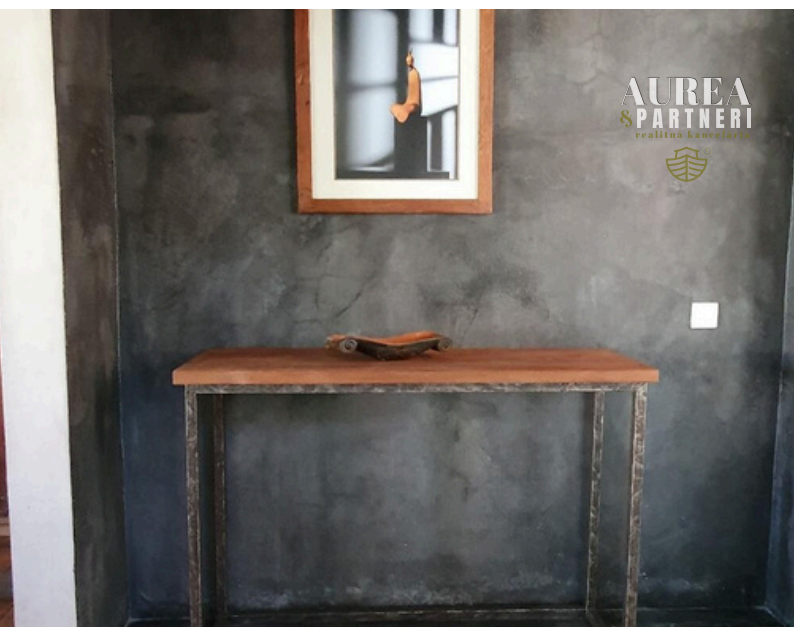
Váš jediný úkol ako majiteľa? Kontrolovať mesačné reporty a sledovať, ako vám na bankovom účte pristávajú čisté zisky.







@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

Ak:

- ✓ ste človek, ktorý má **voľný kapitál určený na investovanie** a chce ho uložiť do reálneho aktíva namiesto držania iba finančných prostriedkov na účtoch.
- ✓ chcete vytvoriť **ďalší zdroj príjmu**, pravidelne na mesačnej báze a s nulovými starosťami.
- ✓ chcete **vlastniť rekreačnú nehnuteľnosť, ale netrváte na tom, aby ste ju využívali niekoľkokrát ročne**, čím vytvoríte ideálne podmienky pre dlhodobý prenájom vily (napr. pre digitálnych nomádov či bohatšie rodiny).
- ✓ ste človek, ktorý **nechce byť závislý iba od jedného trhu alebo jednej meny** a hľadá spôsob, ako rozšíriť svoje investičné portfólio.

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.

Spojte sa s nami a prejdeme si spolu všetko týkajúce sa investície na Bali.

Môže to byť váš prvý krok k vašej finančnej slobode.

Stačí nás len kontaktovať.

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

- Medzinárodná škola (vrátane Francúzskej školy): cca 5 km
- Obchody, reštaurácie, kaviarne: v blízkom okolí
- Pláž: cca 2 km
- Letisko: cca 20 km
- Nemocnica: cca 10 km

Záverová myšlienka od nás

Príležitosti tohto kalibru v srdci Umalasu sa na trhu nezdržia dlho. Dopyt po prémiových rodinných vilách v tejto špecifickej lokalite dramaticky prevyšuje ponuku.

Každý deň, kedy váhate, je dňom, kedy iní investori obsadzujú najlepšie pozície a generujú zisky, ktoré mohli patriť vám. A konkurencia investorov je obrovská. Pretože tu si nevyberáte byť v Bratislave, na ktorý pozerá 5 ďalších Slovákov.

Tu si kupujete vilu na jednom z najnavštevovanejších ostrovov na svete.

Vlastniť ju môžete vy, ale aj niekto z druhého konca sveta.

Vstupujete do medzinárodného trhu, čomu odpovedá aj miera ziskov z prenájmu.

Dobrá správa ale je, že nemusíte prechádzať zložitým procesom hľadania partnerov na Bali sami. Sme tu, aby sme vás bezpečne previedli celým procesom kúpy, zabezpečili právny audit (due diligence) a odovzdali vám kľúče od nehnuteľnosti, ktorá je od prvej sekundy pripravená zarábať.

Všetko transparentne, v slovenčine, s podporou etablovanej slovenskej realitnej kancelárie a slovenského partnera dlhodobo pôsobiaceho na Bali.

“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**