

# Ihre STÜTZE bei IMMOBILIEN

OFFIZIELLER NEWSLETTER VON  
IMMOBILIEN STÜTZ



## DIESE WOCHE NEU:

Vorwort	SEITE 2
Grundstücksteilungen	
Neue Videos	SEITE 3
Anekdote	
Neue Immobilien - Vorschau	SEITE 4

2130 Lanzendorf: 3 Zimmer-Wohnung mit verbauter Loggia und PKW-Stellplatz

## OBJEKT DES MONATS

**VERKAUF:**  
2130 LANZENDORF/GEMEINDE MISTELBACH

**3 ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT VERBAUTER LOGGIA  
UND PKW-STELLPLATZ IM EIGENTUM**

Neu ausgemalte 3 Zimmer-Wohnung. Ehem. Loggia wurde  
in die Wohnfläche integriert

PKW-Stellplatz am Grundstück im Eigentum.

### Eckdaten:

Haus:	Baujahr: 1990, familiär, nur 2 Stockwerke
Wohnung:	1. Stock (ohne Lift), ca. 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Raumaufteilung:	Wohnzimmer mit verbauter Loggia, 2 Schlafzimmer, möblierte Küche, Bad mit Eckwanne und Dusche, WC, Vorzimmer
Heizung:	Gasetage, tlw. Fußbodenheizung
Energieausweis:	HWB: 67,1 Gruppe: C
Bezug:	Sofort

**Kaufpreis: Euro 229.000,--**

# WAS GIBT ES NEUES?

Liebe Leserin, lieber Leser,

nach einem ruhigen Jänner regt sich der Immobilienmarkt wieder. Sobald der Frühling zwischendurch grüßen lässt kommen die Kunden wieder aus dem Winterschlaf und Immobilien erfreuen sich wieder regen Zulauf!

Allerdings bemerken wir Unruhe bei den Kunden, viele Beziehungen gehen in die Brüche oder sind es während der letzten 2-3 Jahre, was sich bei Immobilienverkäufen oder Vermietungen bemerkbar macht. Wir bekommen rasch Zusagen bei Neusuche, kurze Zeit später allerdings wieder Absagen aufgrund von Beziehungsproblemen.

Wenn bereits ein neuer Käufer/Mieter gefunden wurde und schon Verträge aufgrund von verbindlichen Angeboten erstellt wurden, ist dies oft mit hohen Kosten verbunden. Um dies zu vermeiden,

macht es Sinn, bei einer neuen Immobilie nicht gleich am nächsten Tag eine verbindliche Entscheidung zu treffen, wenn dies mit dem Partner nicht genau abgeklärt ist.

Aber selbst wenn dies passiert, ist noch immer die beste Lösung, ehrlich zu sein, um einen guten und kostengünstigen Ausstieg zu erwirken.

Viele Kunden lassen gegenwärtig ihre Immobilie schätzen, sei es, weil sie wissen möchten, um wieviel während der letzten Jahre ihre Liegenschaft gestiegen ist oder sie tragen sich aufgrund der Rezession mit dem Gedanken, ihr Haus/Wohnung zu verkaufen.

Die Preise stagnieren zwar derzeit, allerdings sind sie noch auf einem sehr hohen Niveau, was viele für einen Verkauf ausnutzen möchten.

Zwischendurch macht sich trotz Schnee-

flocken der Frühling immer wieder bemerkbar, was viele von uns positiv einstimmt. Es ist wieder länger hell als noch vor 2 Monaten und schön langsam beginnt wieder die Gartenarbeit.

Lassen Sie uns diese positive Energie ausnutzen!

Ich wünsche Ihnen wieder viel Spaß beim Lesen unserer aktuellen Ausgabe!

Ihre Stütze bei Immobilien!

*Ingrid Stütz-Haunschmid*



## GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN - WORAUF IST ZU ACHTEN?

Klingt einfach, ist es aber nicht!

Bei Grundstücksteilungen muss vieles beachtet werden! Was lange in Gemeinden toleriert wurde, kommt bei Neuvermessungen ans Licht!

Oft wird es bei Grundstücksbebauungen mit den Grenzen nicht so genau genommen: Gemeindeflächen werden mit eingezäunt, der Nachbar hat einige m<sup>2</sup> vom Nachbargrundstück mit verbaut oder seinen Zaun nicht exakt auf seine Grundstücksgrenze gesetzt oder bei neuer Dämmung einer Garage wurde die Luftgrenze zum Nachbar überschritten.

Alles kein Problem, so lange die Liegenschaft nicht verkauft wird, es zu keiner Grundstückstrennung oder Neuvermessung des Grundstückes kommt.

Bei Grundstückstrennungen kommen alle Bausünden ans Tageslicht und oft gibt es ein böses Erwachen für den Nachbarn, der die Grundstücksgrenze nicht eingehalten hat und plötzlich einen Kaufvertrag bezahlen muss, um seinem Nachbarn ev. wenige m<sup>2</sup> Grund abzukaufen.

Wie werden Grundstücksteilungen vorgenommen?

Der 1. Schritt ist die Vermessungsstelle, die das zu teilende und neue Grundstück exakt vermessen muss.

Im Anschluss wird ein Teilungsentwurf von der Vermessungsstelle entworfen, der bereits für einen Kaufvertrag verwendet werden kann.

Danach kommt es zu einer Verhandlung mit allen Anrainern, wonach eine 14 tägige Einspruchsfrist abzuwarten ist.

Sobald die Bewilligung von der Vermessungsbehörde eingetroffen ist, wird dies an die Gemeinde weitergeleitet, wo wiederum auf die Genehmigung gewartet werden muss.



Dadurch kann sich ein Kaufvertrag ganz schön in die Länge ziehen. Der Kaufvertrag kann zwar bereits mit dem Teilungsentwurf unterzeichnet werden, allerdings gilt dies als aufschiebende Bedingung und der Verkäufer bekommt erst sein Geld, wenn alle Bewilligungen vorhanden sind.

Zu berücksichtigen ist auch, ob seitens der Gemeinde eine Teil-Abtretung des Grundstückes vorgenommen wird (was oft der Fall ist) und ob die Gemeinde eine Ergänzungsabgabe verlangt. Diese Punkte kläre ich immer vor Unterschrift ab, damit es kein böses Erwachen gibt, wie es unlängst einer Kundin von mir passiert ist, die in Eigenregie ein Teilgrundstück verkauft hat und plötzlich Euro 10.000,-- an ihre Gemeinde bezahlen musste.

Eine komplexe Angelegenheit, wo vielerlei Faktoren zu berücksichtigen sind!

## LINKS ZU DEN NEUEN VIDEOS

### Markenvideo Firma:

<https://youtu.be/I9ydWGoGPnE>

### Kundenrezensionen:

<https://youtu.be/107ajVPNi80>

### Haus- und Wohnungsverkauf bei Scheidungen oder Trennungen:

<https://youtu.be/Z7MfnNAgoFM>

### Zusatzverdienst - Tipgeberprovision:

<https://youtu.be/hma4NyXI6b4>

Ab sofort ist unser Firmenvideo auch auf unserer Gemeindehomepage sichtbar: [www.sierndorf.at](http://www.sierndorf.at)



## ANEKDOTEN - DIE BÜCHER FÜLLEN KÖNNTEN

### Mäuseplage im Hühnergehege

Wie bereits erwähnt, bin ich stolze Hühnermama von 4 herrlichen Hühnern. Mit diesen habe ich wirklich eine große Freude. Nicht nur, dass sie mich mit ihrem Gebabe laufend zum Lachen bringen, legen sie fast täglich ein frisches Ei.

Vor 2 Jahren hatten wir plötzlich ein Rattenproblem im Hühnergehege. Durch die täglichen Essensreste, die ein Leckerbissen für die Hühner sind, lockten wir leider auch Mäuse und Ratten im Gehege an.

Das Fass zum Überlaufen brachte eine ganze Rattenfamilie, die nach Einbruch der Dunkelheit, als die Hühner schon im Stall waren, frech aus ihren Löchern kamen und das restliche Futter auf der Erde, aber auch im Vorratsbehälter genüsslich vertilgten. Sie sprangen sogar auf unseren 10 Liter-Wasserkübel und tranken in Ruhe das frische Wasser.

Damit war es aus mit lustig. Nicht nur, dass ich nicht einmal Mäuse zu meinen Lieblingstieren zähle, waren Ratten ein Eckel, zumal sie sich wie verrückt vermehrten.

Ich wandte mich an professionelle Hilfe und zum Glück waren wir danach die Ratten bis heute rasch los.

Zum Glück war dieses Problem seit 10 Jahren das erste Mal und bleibt hoffentlich so!

Unsere Nachbarn haben ganz putzige Zwergseidenhühner und beklagten ebenfalls ihr Mäuseproblem, seit sie Hühner haben.

Um sich dieses Problem zu entledigen bauten sie ihr Hühnergehege um, ließen sogar einen Bagger kommen, um 10 cm Erdschicht abzutragen, um darauf ein Mäusegitter zu legen, damit vom Erdreich kein Nagegetier mehr durchkommen konnte.

Das Ganze war ziemlich aufwendig und ich bezweifelte, dass damit das Mäuseproblem aus der Welt war.

Vor kurzen schickten sie uns ein putziges Mäusefoto: In einem Lebendkäfig hatten sie 3 kleine Mäuse gefangen. Von diesen Käfigen standen 3 Stück im kleinen

Hühnergehege. Also nichts mit Mäuseschutzgitter!

Die Mäuse fanden ihren Weg durch das Erdreich neben dem abgeäugten Hühnergehege und hüpfen munter zum Fressen zu den Hühnern.

Ich konnte mir ein Schmunzeln nicht verkneifen. Die verschiedenen Hühnerkörner ziehen im Winter die diversen Nager an.

Zumindest dürfen die Mäuse überleben. Bei uns gibt es im Umfeld genügend Feldflächen, wo sie sich gerne wieder neue Gänge graben dürfen.

Ich habe die Konsequenzen daraus gezogen: Essensreste werden nicht mehr im Hühnergehege verteilt. Und die Körner, die sie bekommen, werden in sicherer Höhe in Futtertröge gegeben, sodass Mäuse und Ratten nicht mehr so leicht darankommen. Bis jetzt funktioniert es!



## IMMOBILIEN-ANGEBOTE - NEUE ANGEBOTE:



Hausansicht

VERKAUF: Bungalow mit 4 Zimmer und Schuppen  
2000 Stockerau (Nord)

Grundstück: 531 m<sup>2</sup> Bauland Agrar  
Haus: Ca. BJ 1940  
Raumaufteilung: 4 Zimmer + Nebenräume  
PKW-Stellplatz: mehrere am Grundstück  
Heizung: Gas, Schwedenofen  
Energieausweis: HWB: 249, Gruppe: G  
Bezug: sofort  
**Kaufpreis: Euro 269.000,--**

VERKAUF - Vorankündigung:

Erst ab April/Mai 2023 aktuell!

4 Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und PKW-Stellplatz  
2100 Korneuburg, ehem. Albrechts-Kaserne

### Wohnung:

1. Liftstock, Balkon, sehr hohe Räume, Grünblick

### Wohnfläche:

Ca. 100 m<sup>2</sup>: 4 Zimmer, möblierte Küche mit Eßecke, Bad mit Wanne,  
WC + Dusche, Vorzimmer, Abstellraum

Balkon

### Garagenplatz

Die Wohnung wird gerade ausgeräumt und neu ausgemalt.

**Kaufpreis: noch nicht verfügbar**



Hausansicht

## BLOGS

Unsere informativen Kurzberichte finden Sie regelmäßig in Form unserer Blogs zu folgenden Themen:

- Immobilien Fachwissen & Rechtliches
- Hinter die Kulissen einer Immobilienmaklerin
- Rund um Haus und Garten
- Tipps & Tricks/Problemlösungen
- Anekdoten

Wir geben an unsere Kunden unsere guten und schlechten Erfahrungen rund um Immobilien - Hausbau - Gartenhelfer usw weiter und informieren Sie regelmäßig über gesetzliche Änderungen rund um Immobilien.

<https://www.immobiliien-stuetz.com/blog/>

## KONTAKT

Immobilien STÜTZ - Ihre Stütze bei Immobilien

A-2011 Höbersdorf, Feldgasse 9

Tel. +43 676/31 55 460

[office@immobilien-stuetz.com](mailto:office@immobilien-stuetz.com)

[www.immobiliien-stuetz.com](http://www.immobiliien-stuetz.com)

