

Ihre STÜTZE bei IMMOBILIEN

OFFIZIELLER NEWSLETTER VON
IMMOBILIEN STÜTZ



DIESE WOCHE NEU:

| | |
|----------------------------|---------|
| Vorwort | SEITE 2 |
| Indexanpassungen | |
| Neue Videos | SEITE 3 |
| Anekdote | |
| Neue Immobilien - Vorschau | SEITE 4 |

Anlagewohnungen in 8042 Graz/St. Peter

OBJEKT DES MONATS

VERKAUF:

45 WOHN-EINHEITEN
TEILSANIERTES WOHN-, GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten sowie drei Lagerflächen. In den Obergeschoßen befinden sich die Wohneinheiten.

Sanierungspaket: Fassade, Haus- und Wohnungseingangstüren, Schließsysteme und Sprechanlagen sowie Anschluss an das Fernwärmenetz

Eckdaten:

| | |
|-----------------|---|
| Lage: | St. Peter, 8. Grazer Stadtteil |
| Haus: | Baujahr: 1994, teilsaniert und modernisiert |
| Wohnungen: | 42 x 1 Zimmer-Wohnungen 3 x 2 Zimmer-Wohnungen |
| Wohnflächen: | ab ca. 22 m ² - ca. 47 m ² |
| Energieausweis: | HWB: 62,6, Gruppe: C |

Montage einer Photovoltaik-Anlage erfolgt noch in diesem Jahr

Kaufpreis: ab Euro 103.200,-- bis Euro 222.000,--

WAS GIBT ES NEUES?

Liebe Leserin, lieber Leser,

ein neues Jahr, neue Vorsätze und neue Ziele!

Auch wir setzen uns laufend neue Ziele, um unser Angebot den Kundenwünschen anzupassen und stetig zu verbessern!

Die aggressiven Preiserhöhungen im Immobilienbereich stagnieren derzeit, was zu erwarten war, zumal stark erhöhte Verkaufspreise zu Wucherpreisen mutiert sind.

Der Markt stellt fest, dass auch Käufer nicht mehr bereit sind, jeden gewünschten Kaufpreis der Verkäufer zu bezahlen.

Teilweise ist der Immobilienmarkt ruhiger geworden, woran sicher die laufend steigenden Bankzinsen ihre Wirkung spüren lassen.

Die Mieter verzweifeln immer mehr, da sie durch laufende Indexanpassungen kaum in der Lage sind, noch lange ihre Miete bezahlen zu können.

Ich selbst habe Ende letzten Jahres erstmals eine Indexanpassung bei meinen Mietern vorgenommen. Obwohl im Mietvertrag berücksichtigt, habe ich bisher davon immer Abstand genommen, da mir ein zufriedener Mieter lieber ist als eine leere Wohnung!

Doch mittlerweile spürt jeder die starken Erhöhungen: Die Lebensmittel sind sogar beim Diskonter um gute 80% erhöht worden, Hausbauer verschieben aufgrund der extrem hohen Baukosten Ihre Hausbaupläne (wobei die Baumärkte bereits jammern, dass ihr Umsatz stark zurückgegangen ist), die Rahmenbedingungen für Käufer sind für Zwischenkredite erschwert worden und durch den laufenden Anstieg der Kreditzinsen können sich immer weniger den Kauf von Eigentum leisten.

Das merken wir immer mehr beim Immobilienverkauf - Kunden können sich ihr Wohnen nicht mehr leisten und tragen sich vermehrt mit dem Gedanken, zu verkaufen.

2023 wird sicher wieder ein sehr herausforderndes Jahr - welches wir mit viel Optimismus bewältigen werden!

Ich wünsche meinen treuen Lesern ebenfalls alles Gute für 2023 und viel Spaß beim Lesen unserer aktuellen Ausgabe!

Ihre Stütze bei Immobilien!

Ingrid Stütz-Haunschmid



INDEXANPASSUNGEN BEI MIETVERTRÄGEN

Vermieter von Immobilien kennen den Passus im Mietvertrag, dass Indexanpassungen gegenüber dem Mieter vorgenommen werden können, sobald die Indexschwankung über 5 % erreicht hat. Diese neue Indexzahl bildet die neue Ausgangsgrundlage für die Berechnung der weiteren Überschreitungen.

Dieser Zusatz sollte in jedem Mietvertrag aufscheinen, doch viele Vermieter haben sich darum nicht immer gekümmert, was bisher aufgrund der niedrigen Schwankungen nicht wirklich notwendig war.

Doch das letzte Jahr hatte es mit seinen laufenden Indexüberschreitungen in sich und viele Mieter bekamen öfters von ihrem Vermieter Post als ihnen lieb war. Die Miete kletterte laufend in die Höhe. Dazu kamen Ende des Jahres die erhöhten Betriebskosten, die von den meisten Hausverwaltungen noch kurz vor

Weihnachten verschickt und vorgeschrieben wurden.

Sowohl Mieter als auch Vermieter finden die aktuellen Indexzahlen unter www.statistik.at. Hier kann mit dem Indexrechner leicht die neue Nettomiete errechnet bzw. überprüft und vorgemerkt werden, ab welcher Indexzahl wieder eine Anpassung vorgenommen werden kann.

Details finden Sie auf der genannten Homepage unter "VPI - Inflationsrate", danach unter "weiterführende Daten", wo Sie die letzten Indexziffern aufgelistet finden.

Der aktuelle Verbraucherpreisindex (VPI) ist von 2020.

Wie auch bei einer Erhöhung der Betriebskosten, die ebenfalls dem Mieter verrechnet werden können, ist zu berücksichtigen, dass der Mieter zwei Wochen vorher darüber schriftlich informiert werden muss. Sollte dies nicht der Fall sein, kann die Erhöhung erst mit dem darauffolgenden Monat verrechnet werden.

Hoffen wir, dass es auch hier zu einer Stabilisierung kommt, sonst stehen in Kürze viele Mietwohnungen leer, da sich die Mieter keine Mietwohnungen mehr leisten und Vermieter aufgrund steigender Zinsen die Wohnungen nicht mehr halten können!



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



ANEKDOTEN - DIE BÜCHER FÜLLEN KÖNNTEN

Käufer nutzt Eheprobleme für Kaufrücktritt

Verkauf eines Einfamilienhauses im Weinviertel

Für den wunderschönen Bungalow war bereits bei der ersten Besichtigung ein ernsthafter Kaufinteressent gefunden.

Dieser wollte unbedingt das Haus kaufen und stellte bereits am nächsten Tag ein Kaufanbot über den gesamten Kaufpreis. Kurz danach - wie so oft nach Unterzeichnung eines Kaufanbots - begannen die Probleme.

Es ging um Verhandlungen, was alles im Haus verbleiben sollte.

Ausgemacht war, dass das Haus leer übergeben wird, was auch im Exposé entsprechend beschrieben war.

Doch davon wollte der Interessent nichts wissen. Es wurde buchstäblich um jedes Möbelstück verhandelt und schon fast forsch danach verlangt.

Die Verkäuferin, die noch immer sehr emotional mit ihrem Haus verwurzelt ist, war gar nicht glücklich darüber, zumal sie einige Möbelstücke fix mitnehmen wollte.

Das Fass zum überlaufen brachte die Diskussion um die Vorhangstangen, welche die Eigentümerin nicht hergeben wollte.

Abends rief mich der Kaufinteressent an und begann mit Unterstellungen gegenüber der Verkäuferin, weil sie so an ihrer Vorhangstange festhielt.

Ich erklärte dem Kaufinteressenten aus Sicht einer Frau die Dinge, dass es hier nicht um einen Wert ging, sondern, dass es gar nicht einfach ist, passende Vorhangstangen zu finden, wenn diese zu einer Einrichtung dazu passen sollen.

Ich selbst habe mein Gästezimmer als Afrikazimmer, mit Souvenirs aus Kenia, eingerichtet und lange nach einer passenden Vorhangstange gesucht, bis ich sie endlich gefunden hatte. Ich würde diese auch nicht mehr hergeben, wenn ich das Zimmer übersiedeln würde.

Auch diese Aufklärung fruchtete nicht und der Interessent schaltete auf stur und schickte mir am nächsten Tag per sms einen Rücktritt vom Kaufanbot.

Nicht einfach! Ein verbindliches und gegengezeichnetes Kaufanbot sowie inzwischen der ausgearbeitete Kaufvertrag waren vorhanden und dadurch schon einige Kosten entstanden.



Ich ahnte, dass hier mehr dahinter stecken würde und nicht bloß die Möbel!

Der Kunde hatte mir von seinen Eheproblemen erzählt und dies stellte sich letztlich als der wahre Grund heraus. Seine Frau wollte nicht in dieses Haus einziehen.

Der Käufer war sich allerdings nicht bewußt, was er mit seinem Rücktritt angerichtet hatte.

Die Verkäufer waren stinksauer, zumal sie etliche Zugeständnisse bzgl. der Möbel gemacht hatten.

Im Zuge der Rückabwicklung und täglichen Diskussionen mit Käufer und Verkäufer bekam ich ein neuerliches Mail vom Kunden: Er hätte sich nun mit seiner Frau geeinigt und möchte nun doch das Haus kaufen.

Als ich dies den Verkäufern mitteilte, waren sie nicht begeistert, inzwischen wollten sie an diesen Kunden ihr Haus nicht mehr verkaufen.

Fazit: Es gibt ein verbindliches und gegengezeichnetes Kaufanbot und der Rücktritt wurde noch nicht abgewickelt. Also wird der Kaufvertrag nun doch abgewickelt.

P.S: Die beiden Vertragspartner lasse ich sicherheitshalber nicht mehr aufeinander los - erst wieder bei der Hausübergabe :-)

IMMOBILIEN-ANGEBOTE - NEUE ANGEBOTE:



vordere Hausansicht

VERKAUF: Eigentumswohnung mit KFZ-Stellplatz
2130 Lanzendorf (Bezirk Mistelbach)

Wohnhaus: Familiär, nur 2 Stockwerke
BJ: 1990
Wohnfläche: Ca. 100 m² + Loggia (verbaut)
Raumaufteilung: 3 Zimmer + Nebenräume
KFZ-Stellplatz: zugeordnet, im Freien, im Eigentum
Heizung: Gasetage, Fußbodenheizung im Bad und Vorzimmer
Energieausweis: HWB: 67,1, Gruppe: C
Kaufpreis: Euro 229.000,--

Die Wohnung wird gerade neu ausgemalt - Fotos im Anschluß auf der Homepage!

VERKAUF: Anlage-Eigentumswohnung mit KFZ-Stellplatz
2000 Stockerau

Wohnung:

4. Liftstock, oberster Stock, schöner Fernweiblick
vermietet bis Juli 2024

Wohnfläche:

Ca. 88 m²: 3 Zimmer + Nebengebäude + Loggia mit herrlichem Weitblick

Heizung:

dzt. Gasetage, wird 2023 auf Fernwärme umgestellt (Invest durch Rep.RL abgedeckt)

Energieausweis: HWB: 30, Gruppe: B

Kaufpreis: Euro 299.000,--

Bestehende Wohnbauförderung kann übernommen werden



Auf Homepage in Kürze verfügbar!

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.immobilien-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

www.immobilien-stuetz.com

