

Ihre STÜTZE bei IMMOBILIEN

OFFIZIELLER NEWSLETTER VON
IMMOBILIEN STÜTZ

DIESE WOCHE NEU:

Vorteil Immobilienmakler

SEITE 2

Grundbuch

SEITE 3

Anekdoten

Neue Objekte

SEITE 4

2103 Langenzersdorf: Reihenhauses mit kleinem Garten zur Miete

OBJEKT DES MONATS

REIHENHAUS MIT KLEINEM GARTEN UND WOHNKELLER IN 2103 LANGENZERSDORF

An der Grenze zu Strebersdorf, am Fuße des Bisambergs, in einer Sackgasse befinden sich 3 idyllische Reihenhäuser, wobei das mittlere zur Vermietung gelangt. Die **sehr gute Lage, hohe Räume, Marmorböden (sogar im Wohnkeller), und Fußbodenheizung** zeichnen diese Häuser aus.

Mit dem Rad erreichen Sie rasch das Badeparadies "Seeschlacht" oder die Freizeitlagune "Donauinsel".

Eckdaten:

Ca. 126 m² Wohnfläche: Wohnzimmer, 4 Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Wanne, WC, Gäste WC

Wohnkeller: Ideale Nutzung als Büro, mit Sauna, Mini-Küche, 2. Bad, WC

kleiner Garten

PKW-Stellplatz vor dem Haus gehört dazu

Befristung: 3,5 (bzw. 5 Jahre), Verlängerung möglich

Bezug: Mitte Sept. 2021

Gesamtmieta: Euro 1.600,--

WAS GIBT ES NEUES?

Liebe Leserin, lieber Leser,

wir arbeiten mit rasender Geschwindigkeit an unserem nächsten Projekt, **Blogs** zu schreiben. Hier wird es dann persönlich, denn hier wollen wir vor allem unsere persönlichen Erfahrungen rund ums Hausbauen, Gartengestaltung, Hühnerhaltung, Verwertung von selbst Angebautem, Pool- und Rasenroboter, um nur ein paar Beispiele zu bringen, einbringen. Ziel ist, dass unsere Kunden dadurch einen Mehrwert gewinnen, Probleme beseitigt werden können oder sei es, dass nur Ihre Meinung verstärkt wird, wenn Sie sich mit diesem Thema gerade beschäftigen.

Es freut uns sehr, dass unser Newsletter sehr gut angenommen wurde und wir auch schon einige positive Rückmeldungen erhalten haben. Wenn Sie fachspezifische Fragen zum Immobilienbereich haben, lassen Sie uns dies wissen (per Mail, WhatsApp) und wir versuchen, Ihr Thema in einem unserer nächsten Newsletter einzubauen.

Wir starten gerade mit unserer online-Werbung in Form von Google Ads und Facebook, um noch eine grössere, aber definierte Reichweite zu erhalten.

Dies ist auch für Kunden, die ihre Immobilie über uns verkaufen möchten, ein grosser Vorteil. Immer mehr Suchanfragen erfolgen über Google selbst und gelangen so direkt zu unseren Anzeigen. Die bisherigen online-Inserate auf verschiedenen Plattformen sind nach wie vor wichtig, allerdings nicht mehr allein ausschlaggebend.

Wir haben uns auch nicht geschaut, den modernen Weg der Digitalisierung in Form von Videos zu gehen. In einem Video ist der Mensch noch mehr zum Anfassen als bei einem starren Bild und der Kunde kann sich ein noch besseres Bild von uns machen. Geplant sind in Zukunft auch Videos von allen unseren Objekten die wir im Angebot haben. Somit ist die Besichtigung vor Ort nur mehr das Pünktchen auf dem "i".

Die Argumentation, dass ein Immobilienmakler sehr leicht seine 3 % Provision verdient, indem dieser nur eine Besichtigung macht, ist zum Glück schon lange kein Thema mehr.

Angeboten wird ein Rundum-Sorglos-Paket, es wird viel kostenintensive Technik verwendet, die eine Privatperson meist nicht imstande ist, zu investieren, da sich dies bei Verkauf von einem Objekt nicht rechnet.

Der Immobilienmakler wird und ist inzwischen immer mehr zu einer Vertrauensperson geworden, die bei Scheidungen als Puffer dazwischensteht, bei Verlassenschaften auch bei Räumungen helfen kann und bei anderen Kunden einfach nur seine Erfahrungen weitergibt, um dem Kunden viel Geld und Leid zu ersparen.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen wieder viel Vergnügen beim Lesen unseres Newsletters, ich freue mich über Ihr Feedback und Anregungen!

Ihre Stütze bei Immobilien!

Ingrid Stütz-Haunschmid



8 GRÜNDE, UM ZU EINEM IMMOBILIENMAKLER ZU GEHEN

Die Fortsetzung zu unserem 2. Newsletter...

6. ARBEITSPARNIS

Zur ordentlichen Aufbereitung von Unterlagen vor Bewerbung des Objekts gehört die Beschaffung von allen relevanten Unterlagen zur Aufgabe eines Maklers. Beispiele: Einholen eines Grundbuchsatzugs. Behörden- bzw. Gemeindefür alle notwendigen Planunterlagen bzw. Nachfragen ob das Haus/Wohnung ordnungsgemäss errichtet wurde, Abklärung mit Hausverwaltung/Gemeinde, ob und welche offenen Zahlungen noch zu leisten sind bzw. bei Eigentumswohnungen welche Reparaturen ausständig bzw. geplant sind.

Dies kann mitunter sehr zeitintensiv sein und diese Unterlagen gehören vorab durchgelesen, um die Fakten entsprechend und richtig an Interessenten weiterzugeben.

7. NEUTRALITÄT BEI VERTRAGSABSCHLÜSSEN

Bei Verhandlungen bei einem Vertragsabschluss kann der Makler mit entsprechenden Argumenten unterstützend wirken. Als ausgebildete Mediatorin nehme ich hier eine neutrale Position ein und kann selbst bei Streitigkeiten (oft bei Scheidungen/

Trennungen) helfend und lösungsorientiert eingreifen.

Weiters kann der Makler bei Klärung von Vertragsinhalten beratend wirken und tlw. sogar steuerliche Tipps geben.

8. VERSCHWIEGENHEIT - SORGFÄLTIGKEIT

Zu den Aufgaben eines behördl. konzessionierten Immobilienmaklers gehört vor allem die Aufgabe, die Interessen von Verkäufer und Käufer zu unterstützen, sich persönlich zu engagieren, Seriosität, Verschwiegenheit, Neutralität, Flexibilität, zeitliche Verfügbarkeit, Genauigkeit, Sorgfältigkeit sowie rasch zu agieren.

GRUNDBUCH - WAS IST DAS, WOFÜR WIRD DIESES BENÖTIGT?

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in welchem die Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, die hieran bestehenden Eigentumsverhältnisse und die damit verbundenen Belastungen verzeichnet sind. In Österreich wird das Grundbuch von den Bezirksgerichten verwaltet. (Definition laut Google-Eintrag). D.h. alle Eigentumswohnungen, Häuser sowie Grundstücke sind im Grundbuch abrufbar.

Für verschiedene Berufsgruppen, wie Immobilienmakler, Rechtsanwälte und Notare gibt es die Möglichkeit, den Grundbuchsauszug kostenpflichtig online abzufragen.

Das Grundbuch ist ein öffentliches Buch, und jeder hat in Österreich das Recht, dieses einsehen zu können. Daraus sind wichtige Informationen ersichtlich, die vor Kauf einer Liegenschaft unbedingt

abgefragt werden sollten.

Ein Grundbuchsauszug ist ev. nicht für jedermann auf den ersten Blick verständlich, da eine gewisse Schulung dafür notwendig ist.

Viele Kaufinteressenten, die privat kaufen, sehen sich vorab gar keinen Grundbuchsauszug an und könnten somit unter Umständen im nachhinein unliebsame Überraschungen erleben.

Grundsätzlich besteht ein Grundbuchsauszug aus dem A-, B- und C-Blatt.

Im A-Blatt sind Informationen über das Grundstück ersichtlich, das B-Blatt zeigt alle relevanten Informationen über den Eigentümer und im C-Blatt finden Sie die Belastungen, was besonders wichtig ist.

KREDITE UND BELASTUNGEN

Somit können Sie im C-Blatt u.a. überprüfen, ob der Verkaufspreis sämtliche eingetragene Belastungen

abdeckt oder die ausstehenden Kredite höher sind, als der Verkäufer für sein Eigentum verlangt. Aber Achtung, es können auch Kredite auf die Immobilie vorhanden sein, die nicht im Grundbuch eingetragen sind.

WOHNUNGSEIGENTUM BEGRÜNDET

Bei Eigentumswohnungen oder mehreren Häusern auf einer Liegenschaft ist z.B. wichtig, ob „Wohnungseigentum“ bereits begründet ist. Dies sollte bei bestehenden Objekten (Ausnahme: Entstehung von Neubauten, wo Wohnungseigentum erst begründet wird) auf jeden Fall so sein!

Ein Immobilienmakler kann einen Grundbuchsauszug korrekt lesen und überprüft vor Verkauf, ob alles Relevante korrekt eingetragen ist bzw. „übersetzt“ dem Kaufinteressenten gerne den Grundbuchsauszug.

ANEKDOTEN - DIE BÜCHER FÜLLEN KÖNNTEN

Schon vor vielen Jahren hatte ich mit einer Kundin folgendes Erlebnis:

Eine junge Frau, die sich als "Buchautorin" bezeichnete, zumal sie ihre Dissertation verkaufen konnte und angeblich damit einen großen Erfolg feierte, bisher nie gearbeitet hatte, lebte auf Kosten Ihres betuchten Vaters in einer luxuriösen Dachwohnung im 1. Bezirk.

Mit mir vereinbarte sie einen Besichtigungstermin einer exquisiten Dachwohnung in einem Wiener Nobelbezirk.

Die Dachwohnung, welche zur Miete angeboten wurde, gefiel ihr auf Anhieb und bereits am nächsten Tag gab sie mir dafür eine mündliche Zusage (was rein rechtlich verbindlich ist). Einige Minuten später läutete wieder das Telefon und diese Dame wollte mit mir die Miete verhandeln, da ihr die Miete doch zu hoch wäre. Obwohl ich ihr mitteilte, dass die Miete nicht verhandelbar ist, ließ sie nicht locker.

10 Minuten später läutete wieder das Telefon und die Interessentin, die unbedingt die besichtigte Dachwohnung anmieten wollte, tritt von ihrer münd-

lichen Zusage wieder zurück, teilte mir kurz mit, sie hätte sich doch für ein Haus, welches sie am Vortag besichtigt hatte, und auch günstiger wäre, entschieden (obwohl dieses Haus angeblich bereits vergeben war)

Eine halbe Stunde später hatte ich diese Dame wieder am Apparat und sie erkundigte sich, ob ich schon mit der Vermieterin gesprochen hätte, was ich bejahte, allerdings war keine Mietreduktion möglich.

Das erwähnte andere Haus, für welches sie erst nach meiner Besichtigung einen Termin vereinbarte, war innen doch nicht so schön, wie angegeben und reumütig wollte sie doch meine hergezeigte Dachwohnung anmieten.

Sie versprach mir, sofort das notwendige verbindliche Mietanbot auszufüllen, zu unterschreiben und an mich zu schicken.

2 Tage später erhielt ich das Mietanbot, mit einer Mietreduktion um minus Euro 150,- (was bei einer Vermietung viel ist; hier sind meist keine Preisverhandlungen

möglich).

Nach neuerlicher Rücksprache mit der Eigentümerin ist diese nicht mehr bereit, an diese Kundin zu vermieten, was ich sehr gut verstehen konnte!

Anzumerken ist, dass die Eigentümerin selbst in der Wohnung wohnte und der Interessentin zuliebe früher aus der Wohnung ausgezogen wäre, da diese gerne vorzeitig die Wohnung übernommen hätte und diesbezüglich schon Vorbereitungen getroffen waren.

Ich schickte der Kundin eine freundliche aber definitive Absage und wünschte ihr bei der weiteren Suche alles Gute.

Weitere 2 Tage später erhielt ich von der Mietinteressentin ein Schreiben, welches beginnt: "Liebe Frau Stütz...." Reumütig bekannte sie, dass ich Recht hatte und es keine andere vergleichbare Dachwohnung zu einem guten Preis gäbe.....

NEUE GEWERBLICHE IMMOBILIEN-ANGEBOTE



ehem. Nutzung als Friseurgeschäft

Geschäftslokal zur Miete in 2000 Stockerau

Zentrumsnah, gut frequentierte Lage, Parkplätze vor der Tür

Ca. 38 m² Nutzfläche: **1 Raum mit 3 großen Schau-fenstern** und abgetrennter kleiner Kochnische, separates Gang-WC, nur zum Lokal gehörend
Keine Gastro-Nutzung möglich

Befristung: 5 Jahre, Verlängerung möglich

Bezug: sofort

Gesamt-Nettomiete: Euro 728,64

2. Geschäftslokal zur Miete in 2000 Stockerau

Zentrumsnah, gut frequentierte Lage, Parkplätze vor der Tür

Ca. **91 m² Nutzfläche**: 2-3 Räume, 2 Duschen, WC
2 Eingänge: Von der Straße und vom Stiegenhaus
2 große Schaufenster mit Glastüre

Ausstattung:

Melanböden, Fliesen im Nassbereich, Gasetagenheizung, Küchenanschlüsse vorhanden

Befristung: 5 Jahre, Verlängerung möglich

Bezug: sofort

Gesamt-Nettomiete: Euro 1.384,40



ehem. Nutzung für Fitness

YOU TUBE

Unsere ersten beiden Videos finden Sie bereits auf YouTube. In Kürze werden die ersten Objektvideos angefertigt. Wir freuen uns über Ihr "Like".

KONTAKT

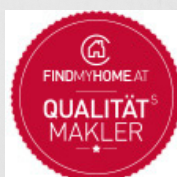
Immobilien STÜTZ - Ihre Stütze bei Immobilien

A-2011 Höbersdorf, Feldgasse 9

Tel. +43 676/31 55 460

office@immobilien-stuetz.com

www.immobilien-stuetz.com



Dieses Unternehmen wurde von Kunden bewertet
und von FINDMYHOME.AT ausgezeichnet als
QUALITÄTSMÄKLER 2019