

# Ihre STÜTZE bei IMMOBILIEN

OFFIZIELLER NEWSLETTER VON  
IMMOBILIEN STÜTZ

## DIESE WOCHE NEU:

Vorteil Immobilienmakler SEITE 2

Anlage-/Vorsorgewohnung SEITE 3

Anekdoten

Neue Objekte SEITE 4

## Miethaus mit Garten in 2011 Oberhautzentel (Sierndorf)

### OBJEKT DES MONATS

#### MIETHAUS(ANTEIL) IN 2011 OBERHAUTZENTEL

Idyllisch gelegen, neben der Wallfahrtskirche Oberhautzentel befindet sich dieser Hausanteil in einem bauernhausähnlichen Gebäude, mit Garten.

**Hohe Räume** lassen die ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche noch größer wirken. Die Küche (dzt. leer) wird vom Vermieter zur Verfügung gestellt. Zum Haus gehört ein ca. 200 m<sup>2</sup> geräumiger, **uneinsehbarer Garten** dazu.

Genießen Sie den schönen Weitblick über die umliegenden Dächer!

#### Eckdaten:

Ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 3 Zimmer, neu möblierte Küche, Bad mit Wanne, WC, 2 große Zimmer, 1 kleineres Zimmer, großes Vorzimmer, geschlossene Veranda, Abstellraum  
Ca. 200 m<sup>2</sup> Garten mit 2 PKW-Stellplätzen (optional)  
Holzböden in den Wohnräumen, Fernwärmeheizung, 3 Kaminanschlüsse  
Befristung: 3,5 Jahre, Verlängerung möglich

**Gesamtmiete: Euro 605,-- + Euro 82,-- Heizung**

**Optional: + Euro 50,-- PKW-Stellplatz**

# WAS GIBT ES NEUES?

Liebe Leserin, lieber Leser,

unser Team wurde durch zwei Damen verstärkt, die ausschließlich an der Digitalisierung arbeiten. So ist es in Zukunft möglich, noch zielgerichteter Objekte für unsere Kunden zu suchen als auch zu verkaufen.

## **Wußten Sie, dass Sie einen Immobilienmakler auch mit einem Suchauftrag beauftragen können?**

Dies ist allerdings nur möglich, wenn Sie Ihre Suchkriterien ganz genau definieren. So ersparen Sie sich Zeit und müssen nicht laufend die Immobilienangebote durchstöbern und mit mehreren Maklern Kontakt aufnehmen.

Es gibt auch die Möglichkeit, wenn Sie eine bestimmte Immobilie im Internet gefunden haben, und nur mit dem Makler Ihres Vertrauens zusammenarbeiten möchten, diesen über Ihr gefundenes Wunschobjekt informieren. Dann nimmt Ihnen IHR Makler diese Arbeit ab und läßt sich das gewünschte Objekt für Sie anbieten, im Erfolgsfall teilen sich die beiden Maklerkollegen die Provision und Sie als Kunde haben nur mit Ihrer Vertrauensperson zu tun.

Wenn Sie über uns eine Immobilie kaufen, und gleichzeitig eine andere Immobilie verkaufen möchten, bezahlen Sie bei uns nur das erste Mal eine Abgeberprovision in der vollen Höhe. **Ihr zweites Objekt verkaufen wir für Sie provisionsfrei.**

Dies ist oft der Fall, wenn Kunden bei uns ein Haus kaufen und im nächsten Schritt ihre Eigentumswohnung verkaufen möchten. Das gleiche gilt, wenn Kunden bei uns eine Eigentumswohnung kaufen, die im Anschluss vermietet werden soll. Auch dafür fällt für Sie keine weitere Provision an!

## **Reich an Erfahrung - der große Vorteil!**

Die gemachten Erfahrungen im Immobilienbereich gebe ich gerne an meine Kunden weiter - sowohl die positiven als auch die negativen, denn bekanntlich lernt man aus Fehlern!

Durch meinen eigenen Hausbau vor 9 Jahren, wo ich selbst als "Bauherrin" fungierte, habe ich enorm viel dazugelernt. Dadurch habe ich selbst begonnen sehr viel zu googeln, um Preisvergleiche anzustellen, habe zahlreiche Schauräume besucht, kennengelernt, was zu den equisiten

Ausstattungen gehört, was die Unterschiede in Qualität in Bezug auf Preis sind oder wie schweißtreibend es ist, in einem Lehmbohlen eine Kinnette (Leitungsschacht) zu graben.

Auch bei meinen eigenen Anlagewohnungen habe ich schon fast alles erlebt, sodass ich auch hierbei zu einer Expertin geworden bin.

Und nun wünsche ich Ihnen 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 1. Newsletter...

### 3. ZEITERSPARNIS

Aufgrund von mehreren Angeboten und zielgerichtetem Anbieten von Objekten ist für den Kunden eine erhebliche Zeitersparnis möglich. Außerdem sortiert der Makler durch Vorselektion (Abfrage der Wünsche, der Suchkriterien sowie der Finanzierbarkeit) potentielle Kunden aus, um nur mit wirklich interessierten Personen Besichtigungen vorzunehmen. Weiters wird verstärkt mit digitalisierten Instrumenten gearbeitet, sodaß eine Besichtigung nur mehr der letzte Schliff ist.

### 4. GROSSE AUSWAHL - RASCHE ERLEDIGUNG

Immobilienmakler verfügen über eine umfangreiche Kundendatenbank, wissen von Vormerkkunden und dem persönlichen Kontakt, was genau gesucht wird - oft können Kunden schon zugeordnet werden, wenn ein neues Objekt im Angebot ist. Dem Kunden bringt dies zur Zeit- auch eine Kostenersparnis!

### 5. BERATUNG

Der Makler hat sich durch seine langjährige Erfahrung ein großes Netzwerk aufgebaut, so gehört auch die Zusammenarbeit mit einem Finanzierungsberater dazu, um dem Kunden bis zum erfolgten Abschluß und darüber hinaus bestens zu betreuen und zu begleiten. Ein Finanzierungsberater, der die besten und günstigsten Konditionen anbietet, darf ebenfalls nicht fehlen. Außerdem muß ein Makler bzgl. rechtlicher Vorschriften immer auf dem Laufenden sein, Kaufaufträge und Grundbücher lesen und diese dem Kunden erklären können.

Fortsetzung im nächsten Newsletter!

## ANLAGE-/VORSORGEWOHNUNG - WAS IST DAS?

### EIGENTUMSWOHNUNG

#### SCHAFFT MIETERTRÄGE

Dabei handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die meist neu errichtet wird, mit dem Zweck, diese langfristig zu vermieten, um Mieteinnahmen zu erzielen. Bei Teilfinanzierung über die Bank werden im besten Fall die Kreditraten durch die Mieteinnahmen gedeckt. Bei Wohnungen, die erst gebaut werden, können dadurch Steuervorteile lukriert werden.

### STEUERVORTEILE

Es können auch bestehende Neubauwohnungen (alle Eigentumswohnungen ab Baujahr 1950) als Anlagewohnungen angesehen werden, wenn diese ausschliesslich der Vermietung dienen, um dadurch Mieterträge zu bekommen, was zusätzliches Einkommen bedeutet.

### NEUBAUWOHNUNGEN

#### VON VORTEIL

Von Altbauwohnungen für Vermietungszwecke ist eher abzuraten, da hier der Richtwertzins, der in Österreich generell sehr niedrig ist, zur Anwendung kommt.

Weiters können sämtliche Investitionen, die mit dieser Anlagewohnung zusammenhängen, abgeschrieben werden.

Natürlich kann eine Wohnung, die anfangs als Anlagewohnung verwendet wird, später für den Eigenbedarf oder für seine eigenen Kinder verwendet werden. Geltend gemachte Steuervorteile müßten in diesem Fall anteilig zurückbezahlt werden.

### ZUSATZPENSION

Fazit: Es macht Sinn, sich noch in arbeitsfähigen Jahren mit einigen Anlage-

wohnungen einzudecken, um nach Auslaufen des ev. bestehenden Kredits für die Finanzierung der Wohnung für eine Zusatzpension vorgesorgt zu haben.

### KOSTENLOSES SERVICE

#### RUNDUMPAKET

Achtung: Die Betreuung einer vermieteten Wohnung bedeutet auch Arbeit, Geduld, rechtliches Wissen sowie korrektes Erstellen eines Mietvertrages, Indexanpassungen, etc.!

Hier bieten wir als Immobilienmakler gerne unsere Dienste an. Alle Kunden, die über uns gekauft haben und ihre Anlagewohnung vermieten möchten, genießen hier ein kostenloses Service und Rundumpaket!

Aufgrund unserer Erfahrung mit eigenen Anlagewohnungen sind Sie bei uns bestens aufgehoben!

## ANEKDOTEN - DIE BÜCHER FÜLLEN KÖNNTEN

Manchmal ist es wirklich witzig, wie ich zu Aufträgen komme: Bevor ich vor 9 Jahren aufs Land zog, wohnte ich in Wien 21, Strebersdorf. Im Sommer war ich oft mit dem Rad zur Donauinsel unterwegs und kam dabei auf dem Weg entlang des Bisamberg immer wieder bei einer schönen Villa vorbei, die mir ständig ins Auge fiel. Diese entsprach so komplett meinem gewünschten Hausstil. Ich war zu diesem Zeitpunkt gerade auf Grundsuche für meinen eigenen Hausbau.

Eines Tages erfuhr ich vom Nachbarn, mit dem ich zufälligerweise zusammenarbeitete, dass dieses Haus zu verkaufen wäre.

Über den Grundbuchsauszug konnte ich den Eigentümer eruieren und schrieb ihn auf freundliche Art an, informierte den Eigentümer darüber, dass ich ganz in der Nähe wohnte und mir sein Haus immer

gut gefallen hat und ich dieses sehr gerne verkaufen würde.

Eine Woche später rief mich der Eigentümer dieses Hauses an und bat mich, vorbeizukommen. Die Sympathie passte von Anfang an und ich erfuhr, dass er vom Nachbarn bereits ein Kaufanbot bekommen hätte, welches ihm allerdings zu niedrig erschien.

Ich machte mit dem Eigentümer einen Deal: Ich schlug ihm vor, sein Haus in nur einem Monat um Euro 80.000,- höher zu verkaufen, als ihm vom Nachbarn geboten wurde. Dies überzeugte ihn. Für die Bearbeitung der Fotos, die Online-Bewerbung sowie das Herstellen meiner Exposés legte ich eine Nachtschicht ein, damit am nächsten Tag alles für die Besichtigungen fertig war.

Ausserdem hatte es der Eigentümer sehr eilig, dass ich sofort mein Verkaufsschild am Zaun seines Grundstückes aufhänge.

Aufgrund der sehr guten Lage, des schönen Hauses und des guten Zustandes war die Nachfrage enorm.

Ich begann bereits am nächsten Tag mit sieben Besichtigungen hintereinander und arbeitete die ganze Woche ausschliesslich für dieses Haus.

In der 3. Verkaufswoche hatte ich nach Abklärung der Bankfinanzierung zwei potentielle Kunden, die beide den gesamten Kaufpreis boten. So konnte in der nur sehr kurzen Auftragszeit zu einem Spitzenpreis eine wunderschöne Villa verkauft werden, und alle Beteiligten waren mit dem Ergebnis sehr zufrieden.

In der Praxis kommt es sehr oft vor, dass Nachbarn Interesse an einem Verkaufsobjekt zeigen, allerdings einen viel geringeren Kaufpreis bieten, als durch den offiziellen Verkauf möglich ist!

## NEUE IMMOBILIEN-ANGEBOTE



Symbolfoto von Innengestaltung

Anlagewohnungen in 1220 Wien, Genochplatz  
Hochhausprojekt nahe UNO-City  
auch für den Eigenbedarf!

Nur noch 2 Wohnungen verfügbar!  
Ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, inkl. möblierter Küche  
Parketten, Fernwärmeheizung  
EA: 25,89 kWh, Gruppe: A  
Bezug: Juli 2022

**Kaufpreis: Euro 185.000,-- (Ust-bereinigt)**

3-Zimmer-Altbauwohnung in 1210 Wien, ums Eck von S-/U6-Bahn Floridsdorf

Ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 große, 1 kleines Zimmer,  
große Küche, Bad mit Dusche, Nebenräume  
Parketten, Gasetagenheizung  
2. Stock  
EA: 174,55 kWh, Gruppe: E  
Bezug: sofort

**Gesamtmiete: Euro 790,--exkl. Heizung, Strom**



## NEWSLETTER VERPASST?

Sie finden alle unsere Newsletter der letzten Zeit in Kürze auf unserer Homepage (wird gerade neu gestaltet)!

## KONTAKT

Tel. +43 676/31 55 460

Immobilien STÜTZ - Ihre Stütze bei Immobilien

A-2011 Höbersdorf, Feldgasse 9

office@immobilien-stuetz.com

www.immobilien-stuetz.com



Immobilien Stütz



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

**QUALITÄTSMÄKLER 2019**