

# Ihre STÜTZE bei IMMOBILIEN

OFFIZIELLER NEWSLETTER VON  
IMMOBILIEN STÜTZ



## DIESE WOCHE NEU:

Vorwort	SEITE 2
Bewertung einer Immobilie	
Pool oder Schwimmteich?	SEITE 3
Anekdote	
Immobilienvorschau	
Virtuelle Sprechstunde - Zoom	SEITE 4

4941 Mehrnbach/7 km von Ried im Innkreis - Bungalow mit Vollkeller und großem Garten

## OBJEKT DES MONATS

**VERKAUF: SEHR GEFLEGTERTER BUNGALOW AUF EINER  
WOHNEBENE MIT VOLLKELLER UND GARAGE  
IN 4941 MEHRNBACH, 7 KM VON RIED IM INNKREIS  
16 AUTOMINUTEN ZUR THERME GEINBERG**

Einfamilienhaus im Holzriegelbau mit ca. 71 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, 3 Zimmer + Nebenräume

Ca. 1.037 m<sup>2</sup> Grundfläche (Bauland)

Vollkeller mit Garage

### Eckdaten:

Haus: BJ 1989, Fertigteilhaus  
Raumaufteilung: Wohnzimmer mit Kachelofen, Zugang  
auf die Terrasse, kleine Küche,  
Schlafzimmer, Gästezimmer/Büro, Bad  
mit Wanne und Dusche, WC, Vorzimmer  
Keller: Vollkeller mit Garage  
Ausstattung: Holzböden im Wohnbereich  
Heizung: Kachelofen, Allesbrenner, Elektro  
Energieausweis: HWB: 130, Gruppe: D  
Garage

**Kaufpreis: Euro 279.000,-**

# WAS GIBT ES NEUES?

Liebe Leserin, lieber Leser,

der Frühling naht - zumindest empfinden wir dies, sobald die Sonne herauskommt und wir die ersten bunten Frühlingsblumen genießen können. Die Lust aufs garteln steigt und bei den ersten Sonnenstrahlen beobachte ich wieder viele Privatpersonen in ihren Gärten. In den Cafés sitzen die Leute wieder im Freien und auch die ersten sportlichen Radfahrer sind nach der Winterpause zu beobachten.

Ich möchte in Zukunft neben Immobilienfragen auf einige nützliche Themen für Haus und Garten eingehen, da ich damit in der Vergangenheit schon einigen Freunden und Kunden helfen konnte. Jeder soll sich für sich das Passende herauspicken. Fragen zu Themen wie Gartengestaltung, Rasenroboter, Arbeiten, die bei einem Schwimmteich anfallen, Poolroboter, Hühnerhaltung, Baumschnitt und ähnliches soll behandelt werden.

Gerne bin ich hier für Rückmeldungen zu den einzelnen Themen offen und nehme gerne Kundenfragen auf.

Es gibt keine dummen Fragen und egal in welchem Alter, man kann immer etwas dazulernen.

Wir helfen Ihnen sehr gerne dabei!

Ihre Stütze bei Immobilien!

*Ingrid Stütz-Haunschmid*



## BEWERTUNG EINER IMMOBILIE

Was bekomme ich für mein Haus/meine Wohnung?

### WER MACHT EINE IMMOBILIENBEWERTUNG?

Viele Kunden stellen sich die Frage, was bekomme ich für meine Immobilie, wenn ich sie verkaufen möchte? Gesprochen wird viel und von rundherum hört man nur, dass derzeit Sensationspreise zu erzielen sind, was auch stimmt. Allerdings gilt dies nicht für alle Immobilien und Kunden sind schon langsam nicht mehr bereit, Wucherpreise zu bezahlen.

### WELCHE UNTERLAGEN WERDEN BENÖTIGT?

Also stellt sich die Frage, woher bekomme ich eine Schätzung und wieviel kostet mich das?

Es gibt die Möglichkeit, einen gerichtlich beeideten Sachverständigen zu beauftragen, der meist recht teuer ist. Bei Verlassenschaften ist dies oft notwendig, damit der Kaufpreis auch vor Gericht akzeptiert wird.

Die andere Variante ist, einen Immobilienmakler damit zu beauftragen, was auch wir durchführen.

Für uns notwendig ist eine Begehung der Immobilie, Fotos werden angefertigt, Pläne sind relevant, um entsprechende Berechnungen durchzuführen.

Den Grundbuchsauszug können wir uns (kostenpflichtig) online abrufen. Dies ist

relevant, um zu kontrollieren, ob Belastungen auf dieser Liegenschaft vorhanden sind und um auch die Eigentumsverhältnisse zu überprüfen.

### MEHRERE BEWERTUNGEN WERDEN DURCHGEFÜHRT

Danach kommt es zur Bewertung.

Ich selbst nehme mehrere Bewertungen vor, um den realistischen Wert sehr genau berechnen zu können.

In ein EDV-unterstütztes System gebe ich die Daten der zu verkaufenden Liegenschaft ein, wobei Baujahr, wann welche Sanierungen erfolgten, Bauweise, etc. eine große Rolle spielen.

Das System errechnet mir dann von selbst den Verkehrswert. Wobei ich hier zwischen verschiedenen Berechnungssystemen auswählen kann.

Weiters kann ich mir über ein EDV-System ansehen, wo im Umfeld der zu verkaufenden Immobilie wann und wo genau Wohnungen/Häuser mit ähnlichen Parametern verkauft wurden. Dies kommt der Realität schon sehr nahe.

Wenn die zu verkaufende Immobilie einem Haus/Wohnung ähnelt, welches ich erst verkauft habe, vergleiche ich damit die Eckdaten, dies ergibt für mich immer den realistischsten Wert, der tatsächlich erzielbar ist.

Zuletzt vergleiche ich noch im Internet die verschiedenen Angebote, wobei es nicht bedeutet, dass der ausgepriesene Verkaufspreis auch tatsächlich erzielt wird.

Dies ergibt einen sehr guten Durchschnittspreis.

Aufgrund der derzeitigen guten Nachfrage kann dann der Kaufpreis höher angesetzt werden, um noch einen Verhandlungsspielraum zu bekommen.

### KOSTEN DER BEWERTUNG

Die Bewertung wird dem Kunden gut und umfangreich aufbereitet, mit sämtlichen Fotos und Unterlagen, ausgehändigt. Dafür verlangen wir nur Euro 450,- + Ust, was wirklich sehr günstig ist. Im Vergleich können Sie für einen gerichtlich beeideten Sachverständigen ab Euro 1.000,- aufwärts rechnen.

Wird unsere Firma mit dem Verkauf der geschätzten Immobilie beauftragt, wird dieser Betrag dem Kunden wieder rückvergütet bzw. mit der Provision gegengerechnet.

Wir bieten Bewertungen bei Scheidungsfällen, Verlassenschaften und Aufteilung von Immobilien in der Familie an!

## SCHWIMMTEICH ODER POOL?

Je heißer unsere Sommer werden, desto grösser die Nachfrage nach einem eigenen kühlen Pool oder Schwimmteich.

Doch was ist für mich das richtige und wie hoch sind die Kosten dafür?

Eines vorweg: Ein Schwimmteich ist viel Arbeit, wenn dieser schön bleiben soll! Gartengestalter preisen Schwimmteiche mit wenig Arbeit an, doch das funktioniert in der Praxis nicht!

Ein Pool ist einfacher zu betreiben, Chlortabletten oder Quattrotabs (Multifunktionstabletten) kommen in das Wasser, diese desinfizieren es und vernichten Algen.

Ein Poolroboter - es ist gar nicht so einfach, den richtigen zu finden - erledigt dann den Rest und reinigt die Bodenfläche des Pools.

Vor Winterbeginn wird der Großteil des Wassers abgelassen, der Pool wird mit einer Plane abgedeckt. Im Frühjahr beginnt dann erstmals wieder Arbeit mit dem Pool.



Das restliche Wasser wird abgelassen, die Poolfolie gereinigt und neues, frisches Wasser eingelassen. Fertig ist der "neue" Pool für die neue Saison.

Ein Schwimmteich ist ganzjährig eine Augenweide, dafür aber mit stetiger Arbeit verbunden, vorausgesetzt, die Augenweide soll auch eine solche bleiben.

Hier gibt es vorab mehrere Fragen zu klären:

- Beauftrage ich mit dem Bau eines Schwimmteichs einen Fachmann oder bin ich geschickt genug, um diesen selbst zu bauen, was oft eine Kostenfrage ist.

- Was ist mein Ziel: Möchte ich den Teich zum Schwimmen verwenden oder soll

dies nur ein optischer Hingucker werden?

- Plane ich Fische im Teich oder nicht?

- Sollen die Teichpflanzen die automatische Reinigung des Teichs erledigen, wie die meisten Teichverkäufer uns dies verkaufen?

- Wie tief soll der Teich werden? Nur zum Schwimmen und/oder zum Plantschen (ein wichtiges Thema, wenn Kinder vorhanden sind)

- Wie reinige ich den Grund des Teichs (vor allem, wenn ich dort nicht mehr stehen kann)?

- Leiste ich mir einen Poolroboter, was kann dieser, wie finde ich den richtigen?

- Kommen Kröten oder Frösche in meinen Teich?

Sie sehen, anhand der Komplexität der Fragen, ist es gar nicht so einfach, sich rasch zu entscheiden, ob ein Pool oder ein Teich das richtige für mich ist?

Durch den Bau des eigenen Schwimmteichs habe ich hier selbst laufend viel dazugelernt!

Fortsetzung im nächsten Newsletter!

## ANEKDOTEN - DIE BÜCHER FÜLLEN KÖNNTEN

**Böse Mieter, die nicht wollen, dass ihre gemietete Wohnung verkauft wird!**  
Fortsetzung vom letzten Newsletter...

Die Besichtigungen mit der Mieterin, deren Wohnung verkauft werden sollte, gestaltete sich schwierig. Sie musste mir zwar die Besichtigungen gestatten, da wir dies im Mietvertrag vereinbart hatten, aber ich durfte keine Fotos der Wohnung vornehmen. Obwohl ich ihr erklärte, dass dies nicht zu ihrem Vorteil wäre, da dadurch vermehrte Besichtigungen notwendig seien. "Nein, Fotos nur über meine Leiche". Also so krass wollten wir nicht sein, dann eben nicht.

Gesagt sei, dass Mieter sich dadurch das Leben unnötig schwer machen. Denn aussagekräftige Fotos und ein guter 360° Rundgang vermindern die Anzahl der Besichtigungen, da diese nur mehr mit wirklichen Interessenten stattfinden. Alle Nachbarn oder neugierige Kunden begnügen sich mit Fotos und den virtuellen Rundgang durch eine Immobilie.

Obwohl ich die Wohnung speziell für Anleger anbiete und versuche, langfristige

Anleger zu finden, die den bestehenden Mietvertrag verlängern würden, ist die Mieterin mir gegenüber gespielt freundlich, wenn sie mich sieht.

Bei den Besichtigungen ist die Mieterin zwar nach außen hin nett, aber ich bemerke, wie verkrampt sie innerlich ist und froh ist, wenn wir wieder draußen sind. Beim Verabschieden meinte sie, "na so viele Besichtigungen werden es ja nicht mehr sein".

Geirrt, ohne Fotos wird es um so länger dauern.

In mir keimt ein Gedanke:

Die Eigentümerin überlegte über ein Jahr, ob sie die Wohnung verkaufen soll oder nicht. Einmal dafür entschieden, möchte sie die Wohnung so rasch als möglich verkaufen und versteht nicht, warum die Mieterin, die sie schon lange kennt und immer unkompliziert war, auf einmal gegen sie arbeitet.

Ich überlege mir ernsthaft, der Eigentümerin ein Kaufanbot von mir zu unterbreiten. Es handelt sich um eine gemütliche 2 Zimmer-Wohnung mit schönem Garten.

Die Wohnung liegt zwar in Niederösterreich und ich kaufe üblicherweise nur kleine Wohnungen in Wien, aber sie liegt ruhig, hat eine gute Anbindung und die Anlage ist recht familiär.

Ich kenne die Wohnung, die relevanten Wohnungsdaten von der Hausverwaltung, ein PKW-Stellplatz ist auch dabei (was bei der sich immer ausdehnenden blauen Zone in Zukunft ein größeres Thema sein wird).

Bei den Börsen rascheln die Kurse, das Geld wird immer weniger wert und Immobilien bleiben im Wert stabil, sind die letzten 2 Jahren sogar stark gestiegen.

Warum also nicht? Alles spricht dafür - ich werde mir das Ganze nochmals durchrechnen.

Wenn der Deal klappt, darf die Mieterin auf jeden Fall nach Auslaufen des Mietvertrages ihre Koffer packen!

## IMMOBILIEN-ANGEBOTE - NEU + VORSCHAU



Geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche

### Lokal/Ordination hof-straßenseitig in frequentierter Lage 2000 Stockerau

- Haus: Ideal für Ordination, Eingang über Stiegenhaus  
oder direkter Zugang von Straße
- Aufteilung: Ca. 91 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
1 großer Raum mit 2 großen Schaufenstern +  
Eingangsglastüre  
2. großer Raum mit 2 Duschen
- Bezug: sofort
- Befristung: 5 Jahre, Verlängerung möglich

**Gesamtnettomiete: Euro 1.384,40**

### 3 Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia: 1210 Wien, Strebersdorf/bei Schulbrüder

- Wohnung: ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
+ ca. 7 m<sup>2</sup> Loggia
- Haus: Baujahr: 1993
- Raumaufteilung: Geräumiges Wohnzimmer mit  
offener Küche, 2 Schlafzimmer, Bad  
mit Wanne, WC, Abstellraum, Vor-  
zimmer
- Ausstattung: Parkettböden, Gasetagenheizung
- Energieausweis: HWB: 65,3, Gruppe: C
- Sonstiges: 2 Garagenplätze anmietbar

**Kaufpreis: Euro 311.456,-- + WBF (18.544,--)  
oder ausbezahlt: Euro 330.000,--**



Hausansicht mit Lokal straßenseitig

## ZOOM - VIRTUELLE SPRECHSTUNDE

Online-Fragen-Austausch via Zoom:

Dienstag, 08. März 2022, 18.00h - 19.00h

Dienstag, 15. März 2022, 18.00h - 19.00h

Vorab-Registrierung notwendig! Zoom-Link wird zugesandt!

Weitere Infos dazu finden Sie auf unserer Homepage: <https://www.immobiliens-tuetz.com/anmeldung-beratungsgespraech-allgemein/>

## 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.immobiliens-tuetz.com](http://www.immobiliens-tuetz.com)

