

VIELLEICHT ETWAS FÜR SIE?

Ein kleiner Auszug aus unseren aktuellen Immobilien-Angeboten

KUBICEK-IMMOBILIEN-NEWS



1220 Wien
Eck-Reihenhaus
Grundstück
€ 555.000,0
ca. 120 m²
ca. 250 m²

1220 Wien
Eck-Reihenhaus
Gartenfläche
€ 499.000,0
ca. 113 m²
ca. 103 m²

TOP-IMMOBILIE

Liken Sie uns auf Facebook:
facebook.com/KubicekEssling

1220 Wien
Einfamilienhaus
Grundstück
€ 420.000,0
ca. 119 m²
ca. 571 m²



2301 Wittau
Einfamilienhaus
Grundstück
€ 299.000,0
ca. 117 m²
ca. 212 m²

2301 Groß-Enzersdorf ab **€ 202.540,0**
12 Neubauwohnungen
Wohnfläche von ca. 49 m² bis ca. 97 m²

DES EINEN FREUD, DES ANDEREN LEID

Es gibt deutliche Zeichen, dass der Höhenflug am Immobilienmarkt zu Ende geht. Die Wertzuwächse der vergangenen Jahre haben zu Immobilienpreisen geführt, die nunmehr eine Obergrenze erreicht haben dürften. Erste Ladenhüter drücken auf die Stimmung.

Immobilienbesitzer erlebten in den vergangenen Jahren einen fast märchenhaften Wertzuwachs ihrer Immobilie. Egal ob Wohnung, Haus oder Grundstück – die Preise sind in den letzten zehn Jahren um rund 50 % gestiegen.

Weil es am Immobilienmarkt noch gute Renditen zu erzielen gab, haben immer mehr Anleger in Immobilien investiert, darunter auch viele, die sich zB eine Vorsorgewohnung gekauft haben, um im Alter

mit den Mieteinnahmen die Pension aufzubessern bzw. eben vom Wertzuwachs zu profitieren. Dazu kam der Trend, immer mehr Wohnraum nicht dauerhaft, sondern nur noch kurzfristig – gleichzeitig aber lukrativer – für Touristen zu vermieten.

All das hat dazu geführt, dass einerseits leistbarer Wohnraum in Wien sehr knapp wurde und andererseits die Erwartungshaltung von Immobilienbesitzern, was erzielbare Verkaufserlöse betrifft, in luftige Höhen geschossen ist. Bauträger haben die Lücke erkannt und ihre Bautätigkeit entsprechend intensiviert.



Jetzt verkaufen, bevor die Preise fallen?

Gerade in den Außenbezirken von Wien stehen derzeit überdurchschnittlich viele Eigentumswohnungen und Häuser zum Verkauf. Unsere Recherche Mitte Jänner ergab in den Bezirken 21 und 22 – also Wien nördlich der Donau – folgende Angebotssituation: Mehr als 3.400 Eigentumswohnungen,

knapp 500 Häuser und knapp 90 Grundstücke suchen neue Besitzer! Da darf es nicht weiter verwundern, dass die Objekte immer länger am Markt sind, bevor sie einen Käufer finden. Dieser Trend ist seit dem zweiten Halbjahr 2018 zu beobachten, und es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird. D.h. es werden zusätzliche Objekte auf den Markt kommen, die aufgrund zu hoher Preiserwartungen immer



1220 Wien
Maisonette-Eigentumswohnung
€ 280.000,0
ca. 75 m²

1210 Wien
Ecklokal im Eigentum
Vermietbare Fläche
€ 433.800,0
ca. 440 m²
ca. 120 m²

länger auf einen Käufer warten. Erste Dauergäste finden sich auf den Immobilien-Plattformen bereits.

Zu hohe Preise kosten Geld!

Es ist sogar denkbar, dass sich der Markt in absehbarer Zeit komplett dreht, und die Nachfrager angesichts des Überangebotes künftig den Preis diktieren können. Dann werden Verkäufer u.U. sogar Abstriche beim Verkaufserlös machen müssen.

Wir empfehlen Immobilienbesitzern daher zu prüfen, ob nicht jetzt ein günstiger Zeitpunkt wäre, nicht benötigten Immo-

bilienbesitz zu veräußern – bevor die Stimmung kippt. Aber auch zum jetzigen Zeitpunkt gilt: für jede Immobilie muss ein angemessener, realistischer Preis angesetzt werden, soll der Verkauf rasch über die Bühne gehen.

Realistische Preisvorstellungen führen u.U. dazu, dass mehrere Interessenten sich zu überbieten beginnen. Überzogene Verkaufspreise hingegen haben schon oftmals den langsamen Tod eines Objektes nach sich gezogen. Mit dem Preis verhält es sich wie mit dem Salz beim Kochen: zu viel verdirbt das Gericht ebenso, wie zu wenig ...



GESUND BLEIBEN IN ZEITEN DER VERÄNDERUNG

Große Veränderungen wirken sich nicht nur auf den Körper, sondern vor allem auf die Psyche aus. Ein Haus zu kaufen oder zu verkaufen ist eine große Herausforderung. Dazu muss man wissen, dass das Leben und der Erfolg des Menschen auf 5 Säulen basieren: Beruf, Gesundheit, Beziehungen, Finanzen und die Persönlichkeit, die in Wechselwirkung miteinander stehen. Ist eine davon im Umbruch, wirkt sich dies auf das gesamte (Lebens) Gebäude aus.

Veränderung erfolgreich und energiegeladen angehen und zu Ende bringen zu können. Kümmern Sie sich gut um Ihren Körper und Ihren Geist, dann gelingt es Ihnen leicht, die Strapazen eines Umzugs und die damit einhergehenden Herausforderungen zu meistern.

Die körperliche und geistige Gesundheit verleiht Ihnen die Flügel, die Sie benötigen um alle Aktivitäten aktiv planen und durchführen zu können.

gesund und energiegeladen zu bleiben. Und das an einem Ort der Kraft und Ruhe – im xundZeitgarten oder in der xundZeit-Jurte.

„Die Gesundheit ist zwar nicht alles, aber ohne Gesundheit ist alles nichts.“

Arthur Schopenhauer

Vorweg verraten: ganz Wesentlich tragen dazu bei

- ausreichend Schlaf
- regelmäßiges Essen
- Auszeiten für Körper und Kopf (Bogenschießen, Natur, Meditation)
- Planung und Zeitmanagement

Gesundheitsservices von xundZeit

- Gesundheitsprävention
- Burn-Out Prophylaxe
- TCM (chron. Erkrankungen)
- Ernährungsberatung
- Mentaltraining
- Bogenschießen
- Seminare- und Workshops

Kontakt:
Susanne Kindler



xundZeit 0680/322 80 63
kindler@xundzeit.com

Eine Veränderung wie Hauskauf oder -verkauf betrifft fast alle Säulen gleichzeitig. Darum ist es wichtig, besonders in Veränderungszeiten vermehrt auf die Gesundheit zu achten.

Gesundheit ist die Grundlage, um alle Aktivitäten rund um eine

xundZeit begleitet Sie durch diese bewegten Zeiten und unterstützt Sie mit Hilfe von TCM (trad. Chin. Medizin), Stressprävention, individueller Ernährung und Mentaltraining (wie Bogenschießen), in einer Zeit der großen körperlichen und psychischen Herausforderungen

SO GEHT IMMOBILIENVERKAUF BEI KUBICEK IMMOBILIEN

Für Sie ist alles ganz easy: Sie machen einen Termin für eine Erstbesichtigung Ihrer Wohnung bzw. Ihres Hauses aus – und den Rest erledigen wir 😊

Bei dem Termin besprechen wir alle Details rund um Ihre Immobilie und den geplanten Verkauf. Vermutlich möchten Sie vorrangig wissen, was Ihr Objekt wert ist. Nun, das hängt von Lage, Ausstattung, Zustand etc. ab. Unsere Mitarbeiter schauen und hören sich alles genau an und geben eine kostenfreie, mündliche Schätzung des Wertes ab.

Was Sie ebenfalls bekommen, sind Tipps, wie sich Ihre Immobilie u.U. rascher verkaufen lässt. Das kann kleinere Reparaturarbeiten bzw. Verschönerungen oder die Gartengestaltung betreffen. Sie möchten doch sicher auch, dass viele Interessenten begeistert sind von Ihrer Liegenschaft und alle sie haben wollen – vielleicht wird dann sogar der angesetzte Verkaufspreis überschritten. Jedenfalls haben wir beste Kontakte zu Experten und Professionisten, die das Optimum aus Ihrem Objekt herausholen.

Neueste 3D-Technologie beflügelt Verkauf!

Sie erteilen uns den Verkaufsauftrag und unsere Mitarbeiter setzen Ihr Haus bzw. Ihre Wohnung fotografisch ins beste Licht, fertigen einen beeindruckenden virtuellen 3D-Rundgang an, beschreiben Ihr Objekt detailliert und anschaulich für ein Exposee und stellen Ihr Immobilienangebot auf die relevanten online-Verkaufsplattformen.



Wir beantworten umgehend die eingehenden Anfragen, schicken die Exposees aus und vereinbaren Besichtigungstermine – und zwar Einzeltermine. Denn wir nehmen uns für jeden Interessenten die Zeit, die Ihre Immobilie verdient! Ihre Anwesenheit ist dabei gar nicht erforderlich, wir vermarkten Ihr Objekt neutral und professionell – wir haben ein Ohr für die Wünsche und Bedürfnisse der Interessenten und heben die relevanten Vorzüge Ihrer Wohnung bzw. Ihres Hauses hervor.

Selten geht ein Immobilienverkauf ohne zusätzliche, zT recht aufwändige Schritte über die Bühne – sei es, dass Unterstützung bei der Finanzierung, bei den Verhandlungen zwischen Abgeber und Kaufinteressent, bei der Beschaffung von Unterlagen, oder der Beratung in rechtlichen Belangen erforderlich wird.

Besichtigungen machen nur 10 bis 15 % der Maklerleistungen aus.

Gerade die Rechtslage ist bei Immobiliengeschäften höchst diffizil und erfordert spezielles Fachwissen. Es werden zahlreiche Rechtsmaterien berührt – für einen Immobilien-Laien ein Buch mit sieben Siegeln! Die Objektbesichtigung macht im Schnitt nur 10 bis 15 % unserer Leistungen aus, die wir für Sie als Immobilienbesitzer erbringen. Der Rest passiert bei uns im Hintergrund – also ganz easy für Sie 😊

Vorsicht Falle: komplexe Rechtsmaterie Immobiliengeschäft!



Für den ersten Verkaufsauftrag im Februar bzw. März lassen wir **20 Objektbroschüren*** für Sie **gratis** drucken!

* 20 Stk. Broschüren 8 Seiten A4 im Farbdigitaldruck

IMMOBILIEN-SPRECHTAGE
Freitag 15.02 und 08.03.19
jeweils von 15:00 bis 17:00 Uhr
GRATIS UND UNVERBINDLICH