

# VIELLEICHT ETWAS FÜR SIE?

Ein kleiner Auszug aus unseren aktuellen Immobilien-Angeboten mit Schwerpunkt Ferienhäuser

# KUBICEK-IMMOBILIEN-NEWS



**2301 Groß-Enzersdorf**  
Kleingartenhaus  
Grundstück (Pacht) € **130.000,0**  
ca. 122 m<sup>2</sup>  
ca. 525 m<sup>2</sup>



**2301 Groß-Enzersdorf**  
Kleingartenhaus  
Grundstück (Pacht) € **85.000,0**  
ca. 40 m<sup>2</sup>  
ca. 300 m<sup>2</sup>



**2301 Groß-Enzersdorf**  
Kleingartenhaus  
Grundstück (Pacht) € **89.000,0**  
ca. 42 m<sup>2</sup>  
ca. 300 m<sup>2</sup>



**1190 Wien**  
Kleingartenhaus  
Grundstück € **149.000,0**  
ca. 50 m<sup>2</sup>  
ca. 471 m<sup>2</sup>



**1220 Wien**  
Einfamilienhaus mit Pool  
Grundstück € **519.000,0**  
ca. 120 m<sup>2</sup>  
ca. 250 m<sup>2</sup>



**1220 Wien**  
Eck-Reihenhaus  
Gartenfläche € **459.000,0**  
ca. 113 m<sup>2</sup>  
ca. 103 m<sup>2</sup>

## TOP-IMMOBILIE

Liken Sie uns auf Facebook:  
facebook.com/KubicekEssling

## Ein Haus um € 50.000 Anzahlung

Restrate ab € 820 monatl.

ca. 15 Min von Wien  
in 2222 Bad Pirawarth  
Hochstraße 10

www.50erhaus.at

Gleich Termin reservieren!  
01 774 74 37



**DIREKT BESICHTIGUNG:**  
am 27.04. von 14:00 bis 17:00 Uhr

## NUR TOP-PRÄSENTIERTE IMMOBILIEN SIND VERKAUFBAR

*Soll ein Haus oder eine Wohnung rasch und zu einem guten Preis verkauft werden, so geht das bei der Fülle der Angebote nur noch, wenn die Immobilie top präsentiert wird – im Internet und real bei der Besichtigung.*

Die Präsentation im Internet entscheidet darüber, ob Ihre Immobilie dort überhaupt auffällt – und es herrscht große Konkurrenz im Immo-Netz! Wurde diese Hürde erfolgreich genommen und Interessenten fragen an, ist ein knackiges, dabei aber informatives Exposé nötig, das Lust auf eine Besichtigung macht. Und bei der Besichtigung ist der erste Eindruck ausschlaggebend – eine zweite Chance hat Ihre Immobilie nämlich nicht.

Wir geben Ihnen hier Tipps, wie Sie mit zT einfachen Mitteln Ihr Objekt ins günstigste Licht setzen können. Starten Sie am realen Objekt und werfen Sie einen kritischen Blick darauf.

*Inszenieren Sie das Wohnen im Freien!*

**Der Außenbereich** – und was Sie hier tun können:  
Fassade säubern und Schäden ausbessern; Fenster putzen; Garten aufräumen, Rasen mähen, Unkraut jäten, falls nötig gießen, damit Ihre Pflanzen frisch und gesund aussehen, Sträucher und Hecken schneiden, Wege und Zäune säubern, sanieren, streichen; Pool, Gartenmöbel und Grillen in Szene setzen ...

**Der Innenbereich** – und was Sie hier tun können:  
Schäden ausbessern – zB Lack-schäden an Fenstern und Türen,

zerbrochene Scheiben tauschen, Silikonfugen ausbessern bzw. erneuern, tropfende Wasserhähne abdichten; putzen Sie die Wohnräume – allen voran Bad und WC (Deckel schließen!) sowie die Küche; achten Sie darauf, dass die Räume nicht überladen sind und befreien Sie sie von persönlichen Dingen; sorgen Sie mit Zierpflanzern, Handtüchern, Geschirr, Vasen etc. für Farbharmonie; entfernen Sie übermäßiges Tierzubehör wie Futternäpfe, Kisterl, Spielzeug; stellen Sie gesunde Zimmerpflanzen und einen frischen Blumenstrauß auf und sorgen Sie für stimmungsvolle Dekoration ...

*Vermitteln Sie eine heimelige Atmosphäre, die Lust aufs Einziehen macht!*



In manchen Fällen ist ein **Home Staging** zu empfehlen. Durch eine stimmige Innenraumgestaltung bekommt Ihr Objekt einen unverwechselbaren Look, der es von anderen Objekten unterscheidet und wiedererkennbar macht. Das ist v.a. bei neuen bzw. frisch renovierten Wohnräumen wichtig, die üblicherweise nichtssagend leerstehend präsentiert werden.

Wir arbeiten eng mit **Elisabeth Leyrer** zusammen, die schon einige Wohnungen bzw. Häuser für uns erfolgreich auf der Immobilien-Bühne präsentiert hat. Unten finden Sie einige Expertentipps von ihr.

Dann, wenn Ihr Haus bzw. Ihre Wohnung bereit wäre für eine Besichtigung, erst dann machen Sie **Fotos für die Präsentation im Internet**. Beachten Sie, dass **3D-Rundgänge** heute schon fast zur Standardpräsentation im Internet gehören. Wir von

**KUBICEK IMMOBILIEN** machen professionelle Fotos und 3D-Rundgänge mit neuester Technologie.

Hier noch ein Tipp: Für erstklassige Immobilienfotos ist auch das Wetter entscheidend, ebenso die Jahreszeit. Beides kann man sich meist nicht aussuchen. Im Idealfall haben Sie gute Bilder aus verschiedenen Jahreszeiten, denn Winterfotos mit kahlen Bäumen wirken im Sommer bedrückend.



**KUBICEK IMMOBILIEN**  
wünscht Ihnen frohe  
Ostertage

**Vor der ersten Besichtigung** gehen Sie die obigen Punkte nochmals durch und sorgen Sie dafür, dass Ihr Haus bzw. Ihre Wohnung aufgeräumt und wohnlich wirkt – aber nicht steril. Und nun, viel Erfolg!

*Gerne beraten wir Sie persönlich, kommen Sie in unser Büro – auch ohne Terminvereinbarung.*

## DIE WICHTIGSTEN TIPPS AUS DEM REICH DES HOME STAGINGS

Von Elisabeth Leyrer

**Platz schaffen:** Vermitteln Sie, dass es in Ihrem Objekt ausreichend viel Platz gibt, denn Raumnot ist ein häufiger Grund, zu übersiedeln.

**Reinigen, streichen, reparieren, erneuern:** Ihre Immobilie muss ausstrahlen, dass Sie sie in einem guten und funktionsfähigen Zustand erhalten haben.

**Entpersonalisieren:** Der künftige Eigentümer muss sich jetzt wohlfühlen. Das gelingt mit möglichst neutralen Räumen, die der Interessent gedanklich nach seinem Geschmack gestalten kann.

**Möblieren und illuminieren:** Erst durch die Möblierung wird die Dimension eines Raumes erfassbar.

Helle Räume wirken größer – und Helligkeit ist eines der meist genannten Kaufkriterien.

**Abstand gewinnen:** Gewinnen Sie Distanz zu Ihrer Immobilie, die schon bald nicht mehr Ihnen gehören wird. Beginnen Sie damit, Gegenstände, die Sie nicht mehr benötigen, aus Haus bzw. Wohnung zu entfernen.

*So erleben Ihre Interessenten Magic Moments*

Gutes Gelingen wünscht  
**Elisabeth Leyrer**  
Ihre Home Stagerin

Fordern Sie einen  
Gutschein für ein  
kostenfreies Erst-  
gespräch an!



+43 664 6254291  
info@homestaging.work  
www.homestaging.work

## 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 Mai lassen wir **20 Objektbroschüren\*** für Sie **gratis** drucken!

\* 20 Stk. Broschüren 8 Seiten A4 im Farbdigitaldruck

### IMMOBILIEN-SPRECHTAGE

Freitag 10.05.19 und 14.06.19  
jeweils von 15:00 bis 17:00 Uhr  
**GRATIS UND UNVERBINDLICH**