

"da bin ich Zuhause"
HUBER IMMOBILIEN





**Organisiert und mit einem Konzept zum
Ziel kommen!**

Inhalt

Interview mit Stefan Huber	4 - 5
Wir kennen den Markt	6 - 7
Das Huber Konzept	8 - 9
Objektaufbereitung	10 - 11
Marketingaufbereitung	12 - 13
Home Staging and Styling	14 - 15
Objektwerbung und Vermarktung	16 - 17
Abschluss des Auftrags	18 - 19
Beispiel	20
Kundenrezensionen	21
Unsere Partner	22
Unser Ratgeber	23

INTERVIEW MIT STEFAN HUBER



Wer ist Huber Immobilien?

Huber Immobilien ist ein familiär geführtes Immobilientreuhandunternehmen aus Freistadt mit über 27-jähriger Berufs- und Markterfahrung im Bereich der **Neu- und Gebraucht-Immobilienvermarktung**.

Warum braucht man einen Immobilienmakler?

Ständig sich verändernde Gesetzes- und Rechtslagen sowie die laufenden äußerlichen **Einflüsse am Immobilienmarkt** machen auf der Verkäuferseite die Veräußerung von Immobilienbesitz immer komplexer und undurchschaubarer. Als Verkäufer einer Immobilie haftet man persönlich für alles, was man sagt bzw. „nichtsahnend“ nicht sagt. Dessen sind sich die meisten Privatverkäufer überhaupt nicht bewusst. Professionelle Immobilienmakler schützen Sie davor.

Kann man das nicht selber abwickeln?

Ja, aber ein Immobilienverkauf kann sehr zeitraubend sein. Abgesehen von den oben beschriebenen Stolpersteinen ist zusätzlich eine Vielzahl an rechtlichen und organisatorischen Dingen zu recherchieren und zu planen.

Welchen Vorteil habe ich mit einem Immobilienmakler (Huber Immobilien)?

Der Immobilienverkauf wird zum Leidwesen vieler Privatverkäufer immer komplexer, undurchschaubarer und mühsamer. In keiner anderen Lebenssituation verliert man sonst durch **Unwissenheit und Gutgläubigkeit** so schnell wertvolles Geld wie bei der Immobilienveräußerung oder dessen Erwerb. Profimakler begleiten Sie kompetent und sicher durch den gesamten Verkaufsprozess. Wir recherchieren und prüfen alle rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die reibungslose Veräußerung Ihrer Immobilie. Mit einem auf Ihre Immobilie speziell zugeschnittenen Vermarktungs- und Leistungskonzept erreichen wir bestmögliche Verkaufspreise in der schnellstmöglichen Zeit.

Warum soll ich Sie mein Haus verkaufen lassen?

Es sind das All in Service, die persönliche Begleitung und Betreuung durch den ganzen Verkaufsprozess sowie die umfassende, **jahrzehntelange Marktkenntnis in der Immobilienwirtschaft**. Durch die überschaubare Anzahl an zu veräußernden Immobilien investieren wir gleichzeitig in jede einzelne sehr viel Know-how und Engagement. Somit können wir durchschnittlich jede Immobilie innerhalb von 4-8 Wochen verkaufen/vermieten.

Was unterscheidet Sie von anderen Maklern?

Wir arbeiten ausschließlich exklusiv für unsere Eigentümer und meines Wissens nach als einzige Maklerfirma mit INNENHONORAR-Verrechnung in Oberösterreich.

Wir bieten unsere Immobilien **100-prozentig** marktkonform an.

Die Art und der Umfang unserer Leistungsgarantie sind unvergleichbar (z.B. exklusive Exposé, Magazine, Immobilienvideos, hochauflösende Visualisierungen visualisierte 3D-Grundrisse, Sozial Media Kampagnen usw.)

Welche Sicherheiten bietet ein Immobilienmakler (Huber Immobilien)?

Bei einer Exklusivbeauftragung ist der Immobilienprofi verpflichtet, nach Kräften tätig zu werden. Sollte dies nicht ausreichend passieren, hätte der Auftraggeber sogar die Möglichkeit, Schadenersatz zu verlangen. Der Immobilienprofi übernimmt die Haftung bei der Immobilienvermittlung und überprüft im Vorfeld, ob die Interessenten kaufen/mieten wollen oder können.

Wir mit unserem Netzwerk an erfahrenen, kompetenten Notaren, Rechtsanwälten, Steuerberatern und Sachverständigen bieten Sicherheit mit über 27-jähriger Berufserfahrung und mehr als **2500 zufriedenen Kunden**.

Was ist ein Innenhonorar?

Innenhonorar bedeutet, dass wir vom Käufer keine Vermittlungsprovision nehmen, sondern der Verkäufer das gesamte Honorar bezahlt. Die Devise ist, dass nur der Auftraggeber, der unsere Leistung und unser Service in Anspruch nimmt, das auch bezahlen soll.

Wie läuft eine Besichtigung ab?

Das Wichtigste ist, die kaufentscheidenden Punkte vorab am Telefon oder persönlich bei uns im Büro im Zuge eines „**Kennenlern-Termins**“ gemeinsam mit dem Immobilieninteressenten abzuklären. Wo ist die finanzielle Investitionsgrenze; welche Punkte muss die Immobilie unbedingt vorweisen können; wo ist man flexibel; wo ist man bereit, Kompromisse einzugehen.

Erst dann entscheiden wir, ob die Immobilie zutrifft und sie besichtigt wird oder sich möglicherweise eine andere Immobilie sogar besser eignet.

Die Besichtigung selbst verläuft sehr entspannt und wir halten uns absichtlich großteils im Hintergrund. Wir ermöglichen so den Interessenten, die Immobilie in Ruhe auf sich wirken zu lassen. Alle relevanten Unterlagen zur Immobilie werden von uns vor Ort dem Interessenten in einer eingebundenen Mappe übergeben.

Wie lange dauert es, bis meine Immobilie verkauft ist?

Mit dem Immobilienprofi im Durchschnitt 4-8 Wochen ab Verkaufsstart.



WIR KENNEN DEN MARKT

Seit mehr als 27 Jahren **vermarkten wir Häuser, Eigentumswohnungen und Neubauimmobilien** im Großraum **Linz** sowie **angrenzendem Mühlviertel**.

Wir bieten ein breit gefächertes Immobilienmarketing mit **einzigartiger Verkaufsgarantie** und einem **Marketing-Leistungsversprechen**, das in seiner Form auf dem Immobiliensektor unvergleichbar ist.

Immobilien zu veräußern oder zu erwerben ist **Vertrauenssache**.

Über 27 Jahre Berufserfahrung sowie viele erstklassige Referenzen bestätigen unsere seriöse und professionelle Arbeit, die wir mit Leidenschaft machen.

Mit Huber Immobilien haben Sie ein Maklerunternehmen **an Ihrer Seite**, das Sie mit Kompetenz, Freude und Leidenschaft zum Beruf begeistern wird.



DAS HUBER KONZEPT

OBJEKTAUFBEREITUNG

MARKETINGAUFBEREITUNG

WERBUNG UND VERMARKTUNG

ABSCHLUSS DES AUFTRAGES

„Jeder kann seine Immobilie veräußern! Aber ob es auch zum besten Marktwert, zu nachhaltig rechtssicheren Bedingungen erfolgte? Das ist eine andere Sache“. Dazu braucht es ein Konzept – DAS HUBER KONZEPT!“

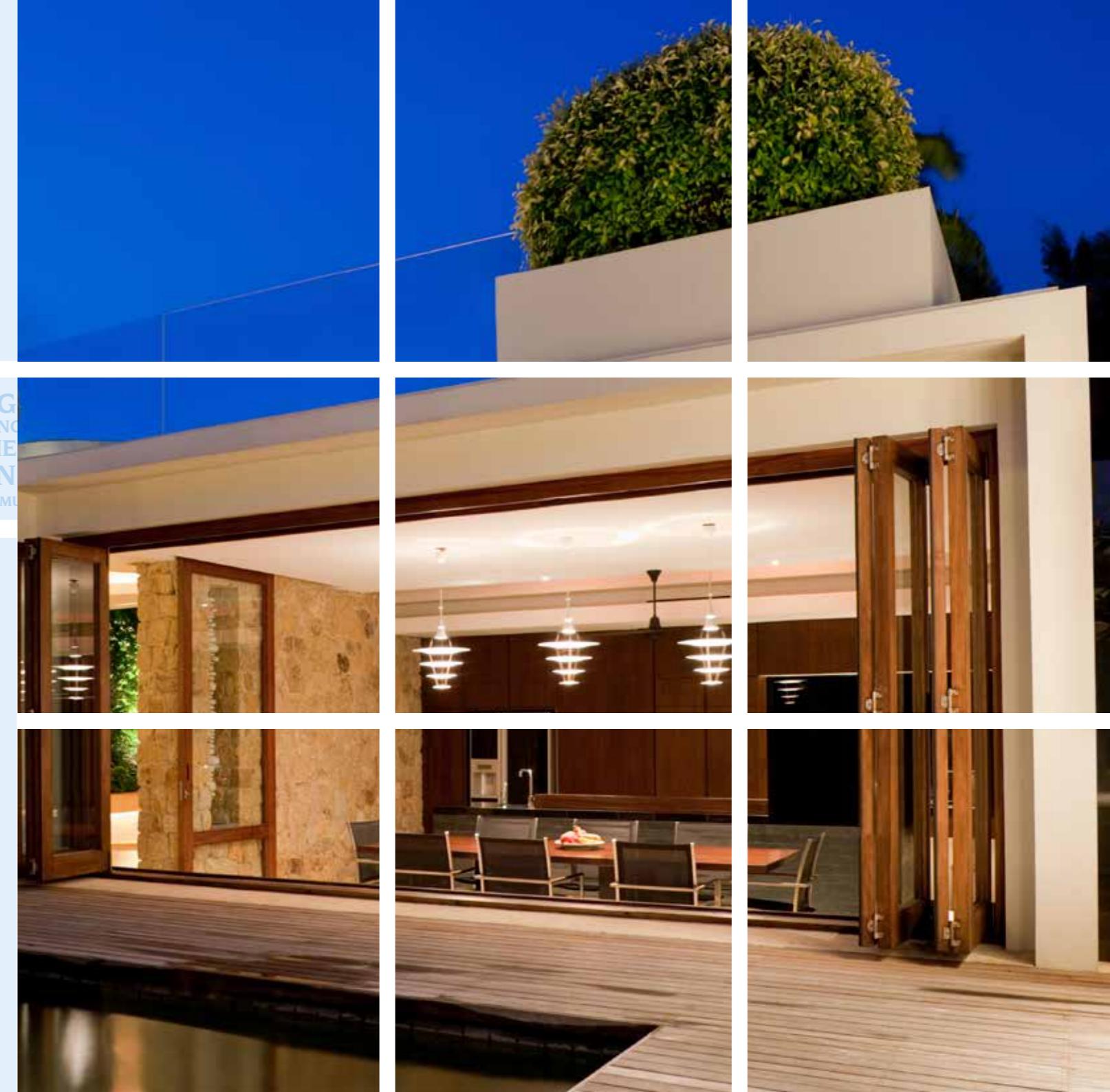
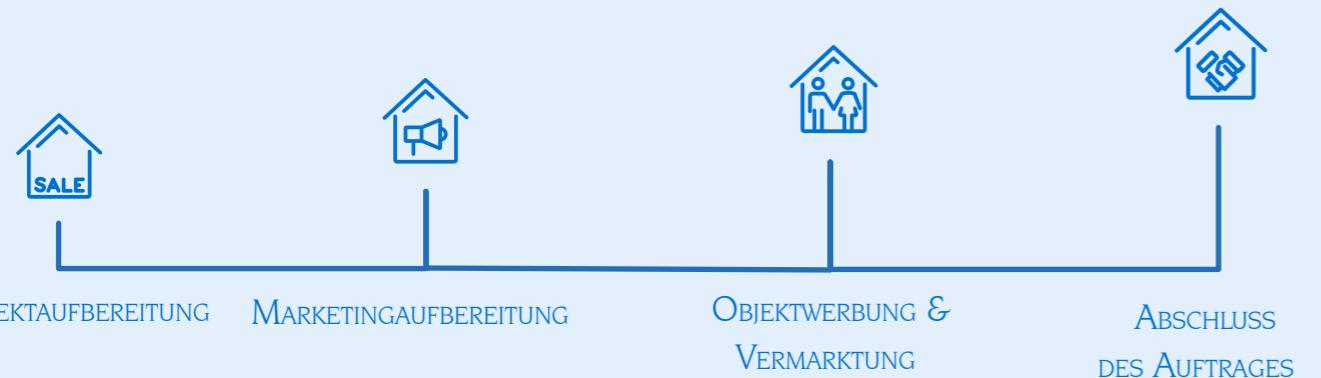


Stefan Huber

MULTIMEDIA
BEREITUNG KLARHEIT
H KOMPETENZ
MPFEHLUNG EXPERTISE
WOHLFÜHLGARANTIE RECHTSSICHERHEIT PROFESSIONALITÄT KNOW-HOW PERFEKTION

PARTNERNETZWERK
DETAILPRÜFUNG
ÜBERSICHT SORGFALT
ORGANISATION VERMITTLUNG
STRATEGIE WERBUNG
SORGENFREIHEIT
FACHWISSEN
MAXIMUM

DAS HUBER KONZEPT



„Um festzustellen, ob der Verkauf Ihrer Immobilie allen Voraussetzungen entspricht, möglich und vor allem sinnvoll ist, prüfen wir bis ins kleinste Detail alle rechtlich und wirtschaftlich notwendigen Faktoren.“

Stefan Huber



OBJEKTPRÜFUNG

OBJEKTBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

HANDWERKERLEISTUNGEN

ZIELGRUPPENANALYSE

OBJEKTAUFBEREITUNG

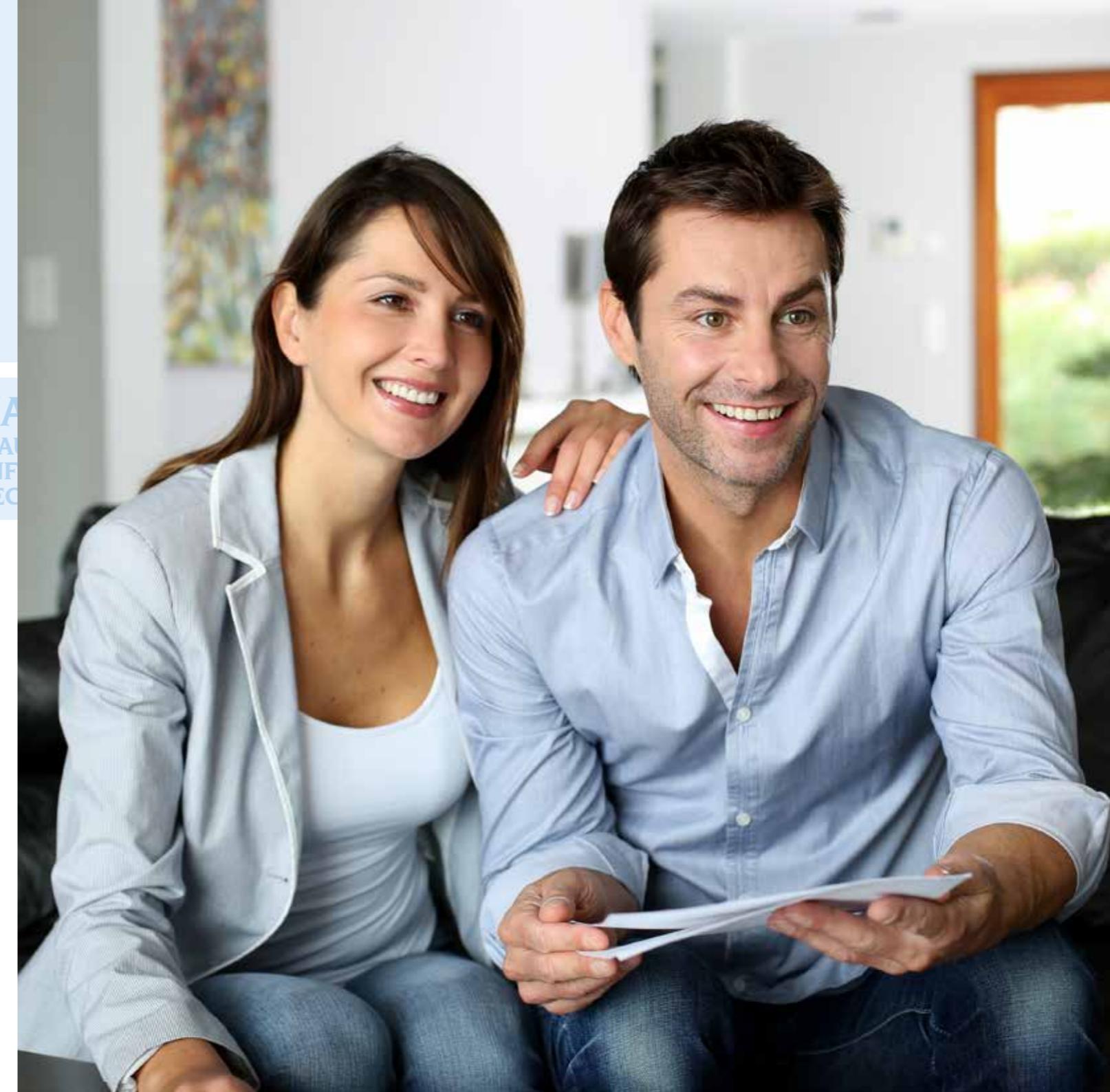
VERMARKTUNG

BAU

ENERGIEPASS GRUNDBUCH INF

WIRTSCHAFTSPLAN FINANZIERUNG VERMARTUNGSKONZEPT REG

- > **Erstellung einer Marktwertschätzung**
(Objektbewertung)
- > **Zusammenstellung aller benötigten Unterlagen**
(anhand einer Checkliste)
- > **Vor-Ort-Begehung & Objektpflege**
- > **Online-Analyse der Marktsituation, Analyse des Immobilienstandortes**
(mittels modernster Softwaretools)
- > **Zielgruppenanalyse, Kundenanalyse**
- > **Erstellung eines Vermarktungskonzeptes**
- > **Erstellung eines Energiepasses**
- > **Recherche des Grundbuchs der Immobilie**
Abklärung der ImmoESt durch unsere Steuerberater & Notare
- > **Recherche d. Wirtschaftsplanes & d. Mietverträge**
- > **Prüfung der Baubeschreibung / Einreichpläne**
- > **Infrastrukturanalyse der näheren Umgebung**
Käufer/Mieter erhalten eine Übersicht über die Gegend
- > **Prüfung rechtlicher Rahmenbedingungen**
- > **Aktivitätsbericht**
Kaufnachfrage, Aktionen, Interessentengespräche, Besichtigungen usw.
- > **Besuch Sachverständiger / vereidigter Gutachter / Behördengänge**
- > **Vermittlung von Handwerkerleistungen**
empfohlene Reparaturen / Home Staging & Styling
- > **Erstellen von Musterfinanzierungen**
durch bankenunabhängige Finanzierungsunternehmen



„Die Braut nur schön zu schmücken, reicht am Immobilienmarkt lange nicht mehr aus. Was wir verkaufen, ist eine neue Lebensvision der Immobilie.“

Stefan Huber



ARCHITEKTURPSYCHOLOGIE 3D DARSTELLUNG HOME STAGING LANDINGHOMEPAGE VERKAUFSPSYCHOLOGIE
FOTOSHOOTING ARBEITUNG PROJEKTVISUALISIERUNG FOLDER VERKAUFSKARTEN PROFIFOTOGRAFIE GESPRÄCHE PROFESSIONALITÄT
EXPOSÉ FLYER DRUCKS
STYLING TELEFONSERVICE INTERESSENTENGESPRÄCHE WERBETEXT IMMOBILIENVIDEO VERKAUFSSCHILDER FÖ

> **Aufbau eines 3-Säulen-Vermarktungskonzeptes**

> **Home Staging and Styling**

Herrichten von Immobilien nach verkaufs- und architekturpsychologischen Kriterien für den optimalen Verkauf

> **Fotoshooting**

ev. mit Modell, Profifotografen & digitaler Bearbeitung

> **Professionelle Projekt- und Immobilien-videos in High Definition Level**

> **Aufgearbeiteter Grundriss in architekturgezeichneter 3D-Darstellung**

> **Drucksorten-Erstellung**

verschiedenste Verkaufsflyer, Verkaufskarten, 3S-Folder erstellen, gestalten und drucken

> **Neubau - Projektvisualisierungen**

mittels Drohnenflügen wird das Projekt inkl. Umgebung angepasst und modelliert

> **Profi-Exposé**

raffinierte Ideen & professionelle Werbetexte dargestellt im edlen Design

> **Verkaufsschilder, exklusive LED Werbung**

> **Landinghomepages**

> **Interessentengespräche**

inkl. Prüfung, Exposé-Versand, Telefonservice usw.



DAS HUBER KONZEPT

OBJEKTAUFBEREITUNG

MARKETINGAUFBEREITUNG

WERBUNG UND VERMARKTUNG

ABSCHLUSS DES AUFTRAGES

"Mit uns wird das Verkaufsobjekt perfekt in Szene gesetzt. So wird es von seiner besten Seite präsentiert und den Käuferinteressenten die Möglichkeit geboten, sich gleich von Anfang an in der Immobilie richtig wohl zu fühlen!"

Stefan Huber



EN DETAILS DESIGN GESTALTUNGS EXPERTISE OPTISCHE AUFWERTUNG INNENARCHITEKTUR WOHLFÜHLATMOSPHÄR
WOHN RÄUME AUMAUFTEILUNG ATTRAKTIVITÄT DEKORATION TRAUMHAFT IN NEUEM GLANZ ERSTRAHLEN EIN
WAHL ENTSTIEREN MÖBE FARBENS
OPTIMAL VERKAUFSFÖRDERUNG MASSNAHMEN KONZEPTE EINRICHTUNG PERFEKTION VERKAUFSSTRATEGIE



Vorher



Nachher



DAS HUBER KONZEPT

OBJEKTAUFBEREITUNG

MARKETINGAUFBEREITUNG

WERBUNG UND VERMARKTUNG

ABSCHLUSS DES AUFTRAGES

„Beginnen, wo andere aufhören; umsetzen, was andere noch gar nicht bedacht haben. Unser Ziel – Ihre Immobilien zu dem bestmöglichen Preis in der schnellstmöglichen Zeit zu verkaufen – ist der Gradmesser, wo man Immobilienmakler messen muss.“

Stefan Huber



WÄCHTIGUNG BESICHTIGUNGSTERMINE OPEN HOUSE VERANSTALTUNG BIETERVERFAHR

WERBBUNG & VERMARKTUNG

VERMARKTUNG VIDEO FLYERWERBUNG
INTERNETPORTALE FRIENDS LISTING INFORMATION
EINZELBANZIGE ANZEIGEN TELEFON
GESP

POSTWURFSENDUNGEN INTERNETVERMARKTUNG NACHBARSCHAFTSBRIEFE INTERESSENTENQUALIFIKATION ZEITUNGSAZENGEN DATENBANKRECHERCHE

- > **Postwurfsendungen**
(Nachbarschaftsbriebe an Haushalte i.d. Umgebung)
- > **Anzeigen-Service inkl. Internetvermarktung**
(Friends-Listing, Informierung der Tippgeber, Vormerkkäufer)
- > **Persönliches Informieren über den Verkauf**
(bis zu 200 Haushalte in der Nachbarschaft)
- > **Datenbankrecherche & Gesprächsführungen**
mit vorgemerkt Käufern
- > **Vermarktungsvideo erstellen**
(mit oder ohne Moderation)
- > **Einstellen auf YouTube, auf der Firmenhomepage & im Sozial Media Bereich**
- > **Anzeigen in regionalen Tageszeitungen schalten**
- > **Eintrag des Objekts in top Internetportalen**
für die Dauer der gesamten Vermarktung
(Immobilien.net, willhaben.at, immobilienscout24.at usw.)

- > **Telefonische & persönliche Qualifikation von Besichtigungsinteressenten mit Kontaktdaten**
Besichtigungen nur mit geprüften, ernsthaften Interessenten
- > **Zusammengefasste Besichtigungstermine**
von bis zu 20 Besichtigungen (Einzeltermine)
mit Interessenten innerhalb einer Woche
(Ausübung einer Marktverknappung,
um mehr als den angebotenen Verkaufspreis zu bekommen)
- > **Open-House-Veranstaltung**
als Alternative zur Einzelbesichtigung
inkl. vorheriger Einweisung & Beratung
(nur in Verbindung mit Flyerwerbung s.o.;
bitte wegen der Flyerwerbung frühzeitig koordinieren)
- > **Offenes Bieterverfahren**
(nur in besonderen Fällen)



DAS HUBER KONZEPT

OBJEKTAUFBEREITUNG

MARKETINGAUFBEREITUNG

WERBUNG UND VERMARKTUNG

ABSCHLUSS DES AUFTRAGES



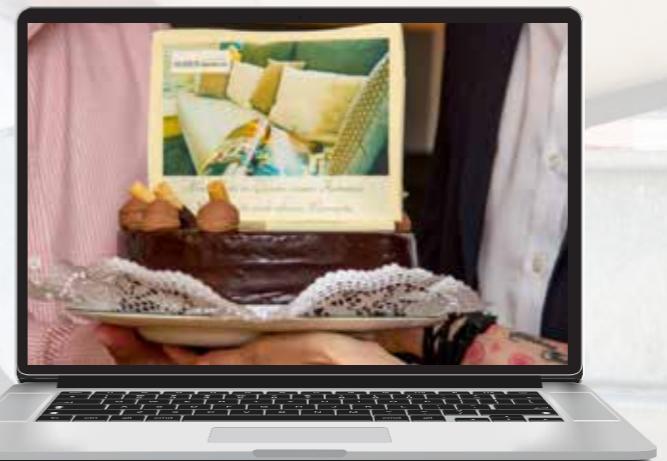
„Mit unseren Top Juristen und Notaren sicher und kompetent abwickeln. Ihr Eigentum ohne Sorgen ordentlich übergeben. Rasch seinen Verkaufserlös bekommen. Uns als Partner zufrieden in Erinnerung behalten – so schließt man professionell Geschäfte ab.“

Stefan Huber

ABSCHLUSS DES AUFTRAGES

- **Bonitätsprüfung bei Kaufinteresse**
durch unsere bankenunabhängigen Vermögensberater
- **Vermittlung der Finanzierung**
inkl. Klärung von Hindernissen beim Kauf
- **Erstellen eines verbindl. unwiderruflichen Vorvertrages**

- **Unterstützung bei Kaufpreisverhandlungen**
inkl. allgemeinen Fragen zum Kauf
- **Bankenservice**
- **Notarservice**
Vorbereitung, Begleitung, Prüfung, Verkaufsabwicklung durch eigene Notare & Rechtsanwälte
- **After Sale Marketing**
Schlüsselübergabe der Immobilie, spezielle Kaufpräsente, Protokollanfertigungen usw.



Der schönste Moment ist die Schlüsselübergabe, wenn der Abschluss des Auftrags mit einer echten Huber Immo Torte gefeiert wird.

Beispiel:



Printmedien



3D-Ansicht



Projektvisualisierungen



Video-Tour durch die Immobilie



Homepage
Soziale Medien
YouTube

Exposé: Im Schnitt 16 Seiten mit der Beschreibung des Objektes

Videos: Detaillierte Videos mit angenehmer Hintergrundmusik

3D-Modelle: Vom Profi detailgetreue 3D-Modelle

Homepage: Ausführliche Informationen rund um den Einkauf und Verkauf

YouTube: Alle Objektvideos unserer Angebote werden hier hochgeladen

Facebook: Angebote rund um den Immobilienmarkt

WIR WAREN SEHR ZUFRIEDEN

Herr Huber wurde mir über gute Bekannte als kompetenter und gewissenhafter Immobilientreuhänder empfohlen. Mit viel Fingerspitzengefühl und Professionalität konnte er mein Haus binnen 3 Wochen zum gewünschten Kaufpreis verkaufen.

R. Morawetz



KEIN TYPISCHER MAKLER

Vor 5 Jahren haben wir auch schon unsere Wohnung bei Huber Immobilien gekauft. Die dazumal sehr professionelle und angenehme Zusammenarbeit war auch der Grund, sie wieder über ihn zu verkaufen. Das Schöne einer Immobilie hervorzuheben und dadurch schnell verkaufen zu können gelang Huber Immobilien sehr gut. Binnen einer Woche war die Immobilie auch schon verkauft.

Verena Geist

WIR BEKAMEN MEHR ALS ANGEBOTEN

Herr Huber wurde mir empfohlen, Wir haben es nicht bereut, ihn mit dem Verkauf unseres Hauses zu beauftragen. Durch die professionelle Erstellung der Verkaufsunterlagen wurde unser Haus innerhalb einer Woche zu einem höheren Preis als erwartet, verkauft.

Familie Weinzinger



UNSERE PARTNER

Steuerberater
MMag. Dr. Andreas Payer

Telefon: +43 720 371 379
kanzlei@payer-stb.at
www.payer-steuerberatung.at

Notariat Traun
Mag. Dr. Hannes Schäffer

Telefon: +43 7229 51795
office@notar-schaeffer.at
www.notar-schaeffer.at

Notariat Freistadt
Mag. Luger & Mag. Schöffl

Telefon: +43 (0) 7942 723 73
roland.luger@notariat-freistadt.at
paul.schoeffl@notariat-freistadt.at
www.notariat-freistadt.at

Fianzierung VION GmbH
Andreas Lindbichler

Telefon: +43 664 49 301 490
andreas.lindbichler@vion-partners.com
www.vion-invest.com

Rechtsanwalt Wels
Mag. Michael Rohr

Telefon: +43 (0) 7242 / 211 136
office@rohr.co.at
www.rohr.co.at

Rechtsanwalt Freistadt
Mag. Michael Raffaseder

Telefon: +43 7942 76 00 60
office@rhr-recht.at
https://rhr-recht.at

Software & IT - Dienstleistungen
onOffice Software GmbH

Telefon: +43 1 361 9857-0
info@onOffice.at
www.onffice.at

Werbung Grafik/Design
Ing. Markus Barth

Mobil: +43 699 194 665 13
E-Mail: markus.barth@gmx.at

Fotografie 3D-Visualisierungen
Mihai Botezan

Telefon: +43 660 834 1897
kontakt@realview.at
www.realview.at

Bank
Raiffeisenbank Freistadt
Mag. Markus Piringer

Telefon: +43 7942 72747 - 31610
piringer.34110@raiffeisen-ooe.at
www.raiffeisen-ooe.at

Bank
Oberbank Linz
Mag. Kerstin Leschke

Telefon: +43 732 311 364 20
kerstin.leschke@oberbank.at
www.oberbank.at

IT Dienstleistungen Lintranex
Systems
Thomas Fellinger

Telefon: +43 (0) 699 102 957 91
office@lintranex.com
www.lintranex.com

UNSER RATGEBER

Um Privatverkäufer besser abzusichern, hat Huber Immobilien in Zusammenarbeit mit der Fachzeitschrift IMMOBILIEN-PROFI einen ausführlichen Ratgeber zur Verfügung gestellt. Dieser Ratgeber kann unter www.immohuber.at oder telefonisch unter **+43 (0) 664 450 90 58** kostenlos bestellt werden.



HUBERIMMOBILIEN
"da bin ich zuhause"



aus dem Liegenschaftsrecht wegzudenken. Das führt zu ausgeglichenen, einwandfreien Verträgen, die Bestand und oder beurkundet haben und nachträglichen Ärger ersparen.

men, das heißt, dass der Kaufpreis in Verwahrung (Treuhandkonto) genommen und erst dann ausbezahlt wird, wenn der Käufer abgesichert ist, das ist regelmäßig dann der Fall, wenn er ins Grundbuch kommt. Die Sicherheit des Verkäufers liegt darin, dass der Kaufpreis eben bereit auf dem sicheren Treuhandkonto liegt. Darüber hinaus ist meist auch eine Treuhandschaft mit finanziierenden Banken abzuschließen, da diese regelmäßig ihre Darlehensforderungen im Grundbuch sichergestellt haben möchten. Auch diese Abwicklung gehört dann zu den Aufgaben eines Notars.

Entsprechend des neuesten Standes der Technik werden abschließend die Vertragsurkunden elektronisch an das zuständige Grundbuchsgericht übermittelt, wo das Eigentumsrecht für den Käufer eingetragen wird und –so erforderlich – Belastungen gelöscht werden.

Fazit
Der Notar ist aus dem Immobiliengeschäft nicht wegzudenken, da er entweder durch sein direktes Abwickeln der Kaufverträge etc. Rechtsicherheit schafft oder zumindest durch seine beurkundete Tätigkeit. Er stellt eine unparteiische Instanz dar, die von jeder Vertragspartei gleichermaßen zu Rate gezogen werden kann, um dauerhafte Lösungen zu erarbeiten.■

HUBER *"da bin ich Zuhause"*
IMMOBILIEN

Stefan Huber
Geschäftsführer

Hauptplatz 17 | 4240 Freistadt
+43 (0) 664 / 450 90 58
office@immohuber.at
www.immohuber.at
Firmenbuch 630189z | LG-Linz I

Impressum: Medieninhaber: Huber Immobilie e. U. | Gestaltung: Werbeagentur it's Amazing Fotos: Shutterstock, iStockphoto LP,
Huber Immobilien | 3D-Visualisierung: 3D Visual Design | Druck: Druck.at, 2544 Leobersdorf