



# MIG MAG

Das Murtalimmobilien Magazin

## Jetzt Online!

ALLE IMMOBILIEN RUND UM DAS MURTAL AUF EINEN BLICK.

## Mei Grund is aus dem Murtal!

GUTE GRÜNDE IM MURTAL ZU LEBEN! WARUM DAS SO IST ERZÄHLEN WIR IHNEN HIER...

## Gemeinsame Makler-Sache

ALLE FÜR EINEN, EINER FÜR ALLE: NACH DEM MOTTO DER MUSKETIERE AGIERT DIE MURTALIMMOBILIEN-GROUP (MIG). NUN STARTEN DIE IMMOBILIENMAKLER AUCH IM INTERNET DURCH.

## Was kann die neue Immobilien Plattform?

WIR ZEIGEN IHNEN DIE HIGH LIGHTS RUND UM DIE NEUE MURTALER IMMOBILIEN PLATTFORM

## Jetzt Registrieren und Gewinnen!

UNTER DEN ERSTEN 100 REGISTRIERTEN USERN VERLOSEN WIR 20 THERMENGUTSCHEINE FÜR DIE THERME AQUALUX IN FOHNSDORF



*a' guater Grund für an Grund...*

# Historische Gebäude

WOHNEN IN HISTORISCHEN GEBÄUDEN ERFREUT SICH ZUNEHMEND AN BELIEBTHEIT

**D**ie Kombination von zeitgemäßem Wohnen im historischen Gebäude liegt voll im Trend.

Wohnen in historischen Gebäuden erfreut sich zunehmend an Beliebtheit. In einer immer schnelllebigeren Zeit schätzen viele Menschen das ganz besondere Flair das ein solches Gebäude „ausstrahlt“. Wohnen in alten revitalisierten Häusern vermittelt Menschen das Gefühl von Beständigkeit, Geborgenheit und Individualität.

Gelingt es Eigentümern historischer Gebäude bei einer anstehenden Renovierung das Haus an die Anforderungen für modernes und zeitgerechtes Wohnen anzupassen, ohne dabei den historischen Charakter zu beeinträchtigen ist eine positive Wertentwicklung fast schon garantiert.

Auch im Murtal findet man zahlreiche positive Beispiele für eine gelungene Revitalisierung von historischen Gebäuden wie beispielsweise das Schloss Weyer in Judenburg.

Vielleicht hegen auch Sie schon länger den Wunsch in einem „Haus mit Geschichte“ leben zu wollen? Oder Sie möchten sich als Eigentümer über den Wert und das Potential Ihres historischen Gebäudes informieren lassen?

**Kein Problem!** Auch hier helfen Ihnen die Makler der MIG gerne weiter.



## MIG Tipp 1

„INSIDER TIPPS!“ VON IHREM IMMOBILIENMAKLER

### Vom richtigen Zeitpunkt

**Ein Haus kaufen: wann?** Bevor Sie die Suche beginnen, sollten Sie ernsthaft überlegen, ob der richtige Zeitpunkt gekommen ist. Beim Erwerb einer Immobilie legen Sie sich auf lange Zeit finanziell und örtlich fest.

Bei der Planung sollte das vermeidbare Risiko minimiert werden. Wenn Sie einen Ortswechsel für möglich halten, oder Sie sich beruflich verändern, sind Sie vielleicht besser beraten, wenn Sie mieten. Ein guter Zeitpunkt für den Immobilienkauf ist gekommen, wenn eine gewisse berufliche Festigung eingetreten ist und Sie Ihre familiäre Planung konkret mit einbeziehen.

Nutzen Sie bei der Entscheidungsfindung die langjährige Erfahrung unserer Immobilienmakler. **Wir helfen Ihnen gerne.**

[www](#)

# Gemeinsame Makler-Sache

ALLE FÜR EINEN, EINER FÜR ALLE: NACH DEM MOTTO DER MUSKETIERE AGIERT DIE MURTALIMMOBILIEN-GROUP (MIG). NUN STARTEN DIE IMMOBILIENMAKLER AUCH IM INTERNET DURCH.

Josef Suppan zählt mit seinem Büro seit vielen Jahren zu den erfolgreichsten und höchst integren Immobilienverwaltern und Maklern der Steiermark. Diesem Ruf entsprechend, agiert er auch als Sprecher der neu gegründeten Murtal-Immobilien-Group, kurz:

## „MIG“

Und unter diesem Dach mit den drei Buchstaben finden sich weitere renommierte Immobilienunternehmer des oberen Murtales:

Koloman Knitl, potenter Investor der Region, mit seinem „RBK – Wir schaffen Raum“ ist ebenfalls Teil des Ganzen wie Klaus Donats „Sonniges Wohnen“, Markus Baumann mit seiner „Wert, Wohnen und Sicherheit“, Werner Kogler von Raiffeisen-Immobilien und Klaus Bischof von „iBi – Bischof Immobilien“.

### Warum die MIG?

Was bewegt fünf erfolgreiche „Einzelkämpfer“ zur Zusammenarbeit? Nicht die Wirtschaftskrise, falsch vermutet. Vielmehr die noch bessere Performance für die zahlreichen Kunden. „Auch unser Geschäft wird schneller und internationaler“, gibt Josef Suppan Einblick in die Überlegungen der „Big Six“ des Immobiliengeschäftes. So ist es für uns, vor allem aber für unsere Kunden nur von Vorteil, wenn jede Anfrage auf jedes Angebot zugreifen kann.

### Heißt im Klartext:

Egal, bei welchem der genannten Immo-Experten eine Anfrage eintrifft, ab sofort sind der Zugriff und die sofortige Vermittlung auch bei jenen Immobilien gewährleistet, die früher nur „Der Konkurrent als die seinen“ abgewickelt hat.

### Aus sechs mach eins

Alles fließt, so könnte man die Dienstleistungsphilosophie dahinter umschreiben.

Und für den Kunden bedeutet dies womöglich höhere Vermittlungskosten?

Nein, lautet darauf die klare Antwort aus den Reihen der MIG. Alles bleibe wie bisher, mit einem Unterschied: Der Kunde bekommt seinen Wunsch aus einer Hand, schnell, unbürokratisch, professionell. Ab sofort muss man nicht mehr sechs Einzelmakler kontaktieren, um sein Traumgrundstück, seinen Wald, seine Immobilie, seine Mietwohnung zu bekommen, es genügt, sich drei Buchstaben zu merken – MIG.

### Erst schnuppern im Web

Klar, anrufen geht immer! Doch die konzessionierten Partner bieten dem Kunden ein Webportal, das die komplette Leistungspalette offeriert. Im Schnitt sind es über 500 aktuelle Projekte von Leoben bis Murau, Ausgewähltes aus Wien, Graz, ja selbst internationale Gustostücke finden sich auf

» [www.murtalimmobilien.at](http://www.murtalimmobilien.at).

www

Text: Ernst Wachernig Fotos:Georg Ott



Klaus Bischof, iBi: Österreichs führender Immobilienspezialist in Land & Forst, feine Anlageobjekte, Wohnungen etc. Regional, Wien und Graz.



Klaus Donat, Sonniges Wohnen: vermittelt in und um Fohnsdorf die besten (und sonnigsten) Wohnadressen.



Werner Kogler, Raiffeisen-Immobilien: Makler und gerichtlich beedeter Sachverständiger mit Bank-Background.



Koloman Knitl, RBK Real Büro Knitl: Wir heißen Sie auf der Sonnenseite des Lebens herzlich willkommen!



Josef und Pamela Suppan, Immo Suppan: Renommiertes Hausverwalter und Anbieter großartiger regionaler Immobilien.



Markus Baumann, WWS: umsichtiger Makler, Finanzdienstleister und Versicherungsprofi mit Blick für das Wesentliche.

# Lebenswertes Murtal

INTAKTE NATUR, DIE GUT AUSGebaUTE INFRASTRUKTUR UND EINE STARKE WIRTSCHAFTLICHE BASIS AN INNOVATIVEN UND ERFOLGREICHEN LEITBETRIEBEN MACHEN DAS MURTAL ZU EINER DER TOP WOHNREGIONEN DER STEIERMARK.

Das obere Murtal umfasst die Bezirke Murau, Judenburg und Knittelfeld. Hohe Berge, ausgedehnte Waldgebiete und weitläufige Felder und Wiesen sind kennzeichnend für die abwechslungsreiche Landschaft der Region.



Diese bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Schifahren, Schwimmen, Radfahren, Nordic Walking uvm. Nicht zuletzt die positive Entwicklung im Bereich des sanften Tourismus zeigt, dass es sich in unserer Region „gut leben lässt“.

Die günstige verkehrstechnische Anbindung an die Großräume Wien, Graz und an den Kärntner Raum, ermöglicht es schnell und sicher in diese „Ballungszentren“ zu gelangen.

Die in den letzten Jahren stark forcierte Ansiedlung von Handelsbetrieben (Stichwort Arena am Waldfeld) eröffnet Einkaufsmöglichkeiten in der Region, wie sie bisher nur in Großstädten wie Wien, Graz oder Villach geboten wurden.

Das umfangreiche Freizeitangebot, ein breites Spektrum an Bildungseinrichtungen und wirtschaftlich starke Leitbetriebe (Sandvik, VAE, Economos, Stahl Judenburg uvm.) runden das Angebot ab und machen aus dem oberen Murtal eine der attraktivsten „Wohngegenden“ der Steiermark. All diese Faktoren wirken sich positiv auf den Immobilienmarkt der Region aus. Sie garantieren privaten Immobilienkäufern und Investoren eine stabile Preisentwicklung mit positiven Aussichten für die Zukunft.



Kurz gesagt: „**a guata Grund für an Grund**“

## Die Fakten zur Region Murtal

- » gute Infrastruktur
- » intakte Umwelt
- » starke Leitbetriebe
- » vielfältiges Bildungsangebot
- » gute Einkaufsmöglichkeiten
- » verkehrsgünstige Lage
- » umfangreiches Freizeitangebot

## Wo sind wir Tätig?

- » Bezirk Judenburg
- » Bezirk Knittelfeld
- » Bezirk Murau



Foto: © Sportmarketing Murau-Knittelfeld



# Wohneigentum! Ja oder Nein?

WOHNEIGENTUM HAT AUCH HEUTE NOCH VIELE VORTEILE. WORAUF MUSS MAN ACHTEN? WO SIND DIE FALLEN? WIE VIEL IST EINE IMMOBILIE WERT? EIN WERTGUTACHTEN SCHAFFT KLARHEIT.

**E**s gibt wohl kaum eine zweite Geldanlage mit der so viele Emotionen verknüpft sind, wie mit einer Immobilie. Die eigene Wohnung oder das eigene Haus selbst gestalten zu können, nicht mehr von einem Vermieter abhängig zu sein, dazu noch die Krisensicherheit und Wertbeständigkeit. Das sind sicher die wesentlichen Kriterien für den Wunsch eine Immobilie selbst zu besitzen.

Und tatsächlich ist die selbst genutzte Wohnung oder das eigene Haus, ein guter Baustein für eine sichere Altersvorsorge. Machen Sie es, wenn die Anlage zu Ihnen passt und es finanziell geht. Träumen ist gut – umsetzen besser! Jedoch vor dem Kauf gilt: Rechnen Sie unbedingt vorher!

## Prüfen Sie genau:

Ist Ihnen das Ziel, eine eigene Immobilie zu besitzen wirklich wichtiger, als schöne Reisen zu machen und gut essen zu gehen?

- » Wie viel Eigenkapital können Sie aufbringen?
- » Wie viel Kredit können Sie sich leisten?
- » Wie viel sind Sie bereit und in der Lage, monatlich zur Finanzierung Ihrer Immobilie auszugeben?

**Machen Sie einen Kassasturz** und prüfen Sie Ihre Ausgaben: Gibt es einen bestimmten Betrag den Sie übrig haben und von dem Sie sich vorstellen können, ihn zu sparen, ohne dass Ihre Lebensfreude verloren geht und Sie unter finanziellen Druck stehen.

Was bei der Kalkulation oft übersehen wird sind die Kaufnebenkosten. Diese Kosten machen noch einmal etwa 10 % des Kaufpreises aus.

**E**in angemessener Preis für die Immobilie? Ein Wertgutachten schafft Klarheit. Wie viel ist eine Immobilie wert? Und wie erkenne ich beim Kauf ob der Anbieter einen realistischen Preis verlangt?

Der Hauseigentümer möchte Kosten für Bau, Instandhaltung, Modernisierung und gestiegene Grundstückspreise geltend machen. Viele haben den Wohnwert ihres Hauses erhöht: Gartengestaltung, alter Baumbestand, Dachausbauten, Sauna, angebauter Wintergarten und vieles mehr sind wertsteigernde Faktoren.

Der Kaufinteressent dagegen sieht angesichts von Wohnfläche, Aufteilung und Ausstattung neben Kosten für Notar, Maklerprovision und Grunderwerbssteuer noch Änderungen und Renovierungen auf sich zukommen.

## Das Verkehrswertgutachten

Die Ermittlung des Verkehrswertes unter Bezug auf die örtliche Marktanpassung (mit Sachwert, Vergleichswert und Ertragswert) schafft Klarheit. Eine Immobilienbewertung in Form eines fachgerechten Verkehrswertgutachtens lässt Privatleute gut informiert in Finanzierungs- und Preisverhandlungen gehen und ist ein wirkungsvolles Verkaufsinstrument.

## Der Sachverständige

(Immobiliengutachter) begutachtet das Objekt, deckt Mängel auf und schätzt den Sanierungsbedarf ab. Beachten Sie: In Kaufverträgen zwischen Privatleuten ist die Mängelhaftung ausgeschlossen!



Ihr MIG Berater hilft Ihnen gerne weiter.

## Der Standort der Immobilie als Preisindikator

Ein wichtiges Kriterium für den Wert einer Immobilie ist der Standort. Sind größere Firmen ortsansässig, gibt es genügend Arbeitsplätze? Wie steht es um das öffentliche Nahverkehrsnetz? Wie attraktiv ist die Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten? Eine gute Lebensqualität durch ausreichend kulturelle und sportliche Angebote sind ebenfalls Merkmale die den Preis einer Immobilie beeinflussen.

Ihr **MIG Immobilienmakler** informiert Sie gerne und hilft Ihnen bei der Suche nach Ihrer Traumimmobilie weiter. *Garantiert!*

[www.mig.at](http://www.mig.at)



# Jedem Haus sein Energieausweis

DIE NUTZEN, DIE KOSTEN UND WAS BEINHALTET DER ENERGIEAUSWEIS

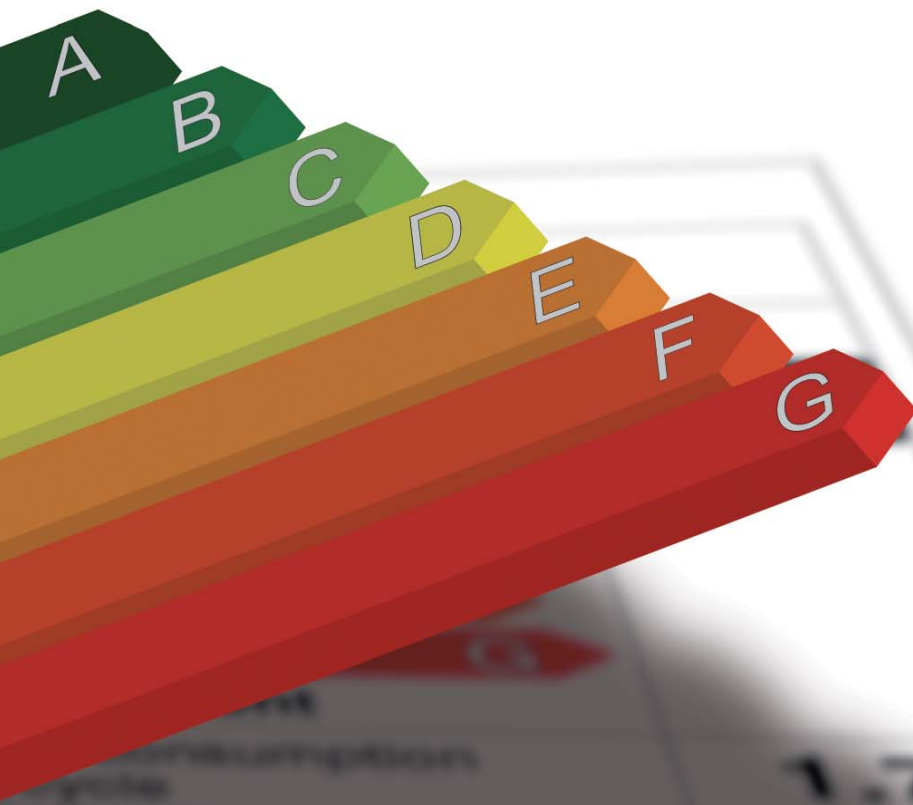
Mit dem Energieausweis werden die energietechnischen Eigenschaften einer Immobilie beschrieben, nicht jedoch der eigentliche Energieverbrauch. Dieser ist letztendlich vom Nutzer, von den Witterungsbedingungen und anderen unvorhersehbaren Umständen abhängig.

## Der Nutzen des Energieausweises?

Der Energieausweis ist die Voraussetzung für eine energetische Beurteilung, ermöglicht eine transparente Energiebuchhaltung und dient als wichtige Grundlage für die Kosten-Nutzen-Analyse bei Sanierungen. Der Ausweis galt zunächst nur für Neubauten. Das Problem liegt darin, dass mit Beginn des Jahres 2006 nicht für alle bestehenden Gebäude gleichzeitig Energieausweise erstellt werden konnten. Für Gebäude mit einer Baubewilligung vor 2006 galt daher eine Schonfrist bis 1. Jänner 2009.

## Die Kosten

Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises belaufen auf 300,- bis 500,- EURO für ein Einfamilien Wohnhaus. Mit der Erstellung des Ausweises erhält der Bauherr oder Eigentümer, Tipps zur Kosteneinsparung und ein positives Energiezeugnis wird zukünftig sicher den Marktwert eines Gebäudes erhöhen. Für Neubauer ist der Ausweis unumgänglich um überhaupt noch die Wohnbauförderungen in Anspruch nehmen zu können. Auch für energietechnische Sanierungen sind Fördergelder nur mehr mit dem Energieausweis möglich.



## MIG Info

Was beinhaltet der Energieausweis  
Folgende Kennzahlen werden angeführt:

1. **Der volumsbezogene Transmissions-Leitwert:**  
Ein Faktor für die volumenbezogenen Wärmeverluste.
2. **Der LEK-Wert:**  
Kennwert für den Wärmeschutz der Gebäudehülle.
3. **Die flächenbezogene Heizlast:**  
Sie gibt den auf die beheizte Brutto-Geschoßfläche des Gebäudes bezogenen Wärmeverlust an.
4. **Den Heizwärmebedarf:**  
bezogen auf die beheizte Brutto- Geschoßfläche.

hing performance  
drying performance

1.75

A B C D E F G

A B C D E F G

1.75

# murtalimmobilien.at

ENDLICH! DIE SUCHE HAT EIN ENDE! DAS NEUE MIG IMMOBILIENPORTAL IST ONLINE. ALLE IMMOBILIEN AUF EINEN BLICK.

Stolz präsentieren wir unsere neue Immobilien-Plattform [www.murtalimmobilien.at](http://www.murtalimmobilien.at) mit der wir es Ihnen künftig so einfach wie nur möglich machen, „IHRE TRAUM-IMMOBILIE“ im Murtal zu finden.

## Immobilie der Woche!

Hier finden Sie Informationen zu besonders attraktiven Immobilienangeboten der aktuellen Woche.

## Immobilienuche

Finden Sie mit dieser Suchfunktion einfach und schnell Immobilien die Ihren Anforderungen entsprechen.

## Registrierung

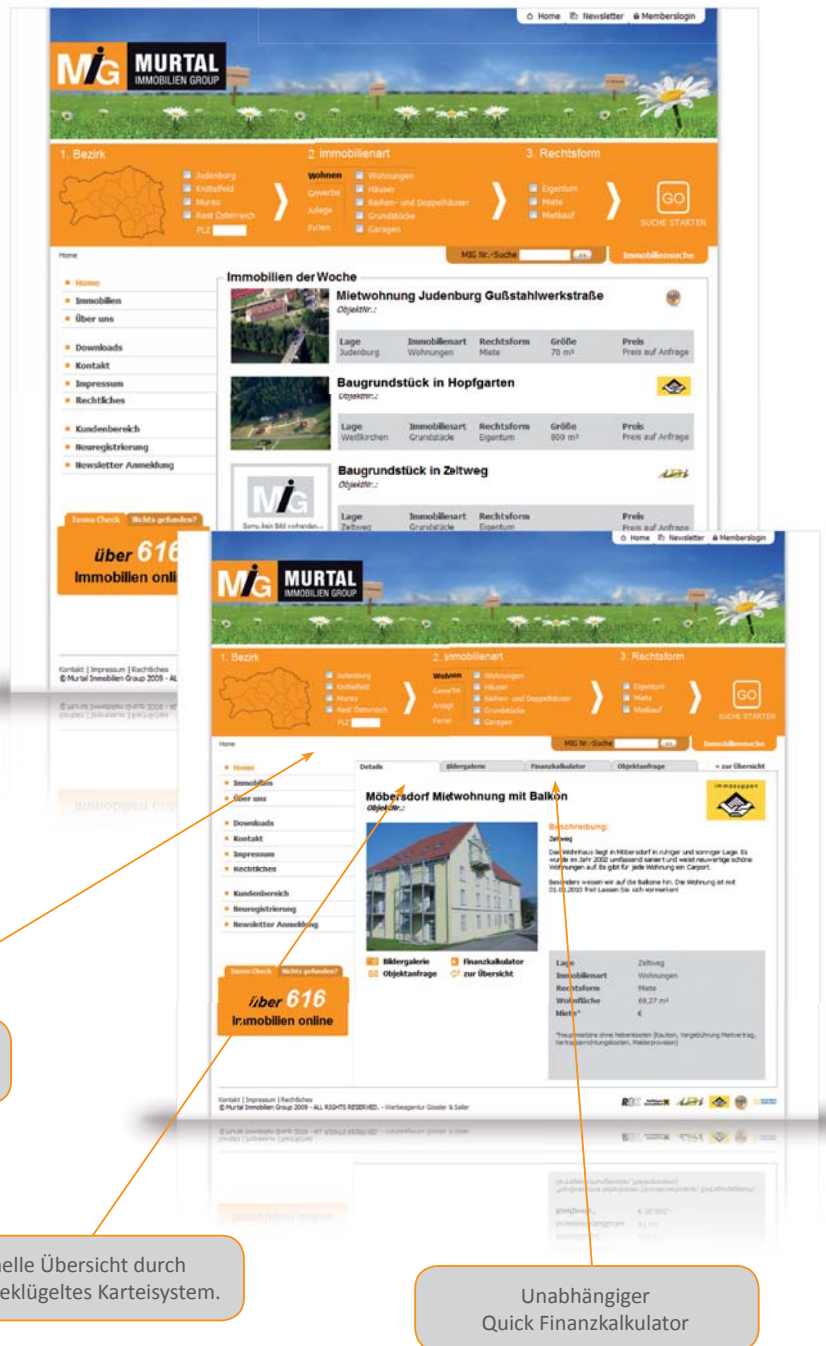
Sie haben das für Sie richtige Angebot noch nicht gefunden? Kein Problem! Mit der Registrierung auf [www.murtalimmobilien.at](http://www.murtalimmobilien.at) können Sie Ihre Suchkriterien speichern. Wird eine neue Immobilie angeboten die Ihre Suchkriterien erfüllt, werden Sie sofort per E-Mail informiert.

## Newsletter

Mit der Registrierung in unserem Newsletter informieren wir Sie laufend über aktuelle Entwicklungen am Markt und besonders günstige Angebote der Murtal Immobilien Group.

## Downloadbereich

Nützliche Formulare und Tipps rund um Förderungen, den Kauf, Verkauf oder das Mieten von Immobilien.



Unter den ersten **100 Registrierten Usern** verlosen wir **20 Thermengutscheine** für die Therme Aqualux in Fohnsdorf. Kraft tanken und das Angebot der Therme genießen, während wir uns schon auf die Suche nach Ihrer Traumimmobilie machen.

Näheres finden Sie auf: [www.murtalimmobilien.at](http://www.murtalimmobilien.at)

## DIE BESTEN MAKLER

### MIG-Info

[www.murtalimmobilien.at](http://www.murtalimmobilien.at)

**Immobilien Bischof** 03572/86882

[www.ibi.at](http://www.ibi.at)

**Realbüro Knitl** 03573/2247

[www.realbuero-knitl.com](http://www.realbuero-knitl.com)

**Raiffeisen Immobilien** 03572/82624-0

[www.wohntraumjournal.at](http://www.wohntraumjournal.at)

**Immobilien Suppan** 03572/44500-0

[www.immosuppan.at](http://www.immosuppan.at)

**Wert, Wohnen & Sicherheit** 03572/87315

[www.wws.co.at](http://www.wws.co.at)

**Sonniges Wohnen** 0664/2300655

[www.sonniges-wohnen.at](http://www.sonniges-wohnen.at)

### IMPRESSUM:

Für den Inhalt verantwortlich: Murtal Immobilien Group  
Fotos: Mitteregger, Ott, Suppan, Donat, Sailer, Urlaubsregion  
Murtal, cornelius.

Grafik: Werbeagentur Gössler&Sailer OG  
Text: som.at, Wachernig

Druck: 1aDruck