



**DIE  
BESTEN  
AUSSICHTEN  
FÜR IHRE  
IMMOBILIE**

## DAS PRINZIP ERFOLGREICHER IMMOBILIEN

Mein schönstes Erlebnis war vor vielen Jahren, als ich es aus eigener Kraft geschafft habe, eine eigene Eigentumswohnung zu erwerben und zu finanzieren. Der Stolz auf meine eigenen vier Wände ist für mich zu einem einprägsamen Erlebnis geworden, das ich nun gerne an andere weitergebe.

Im fast schon unübersichtlichen Dschungel der Immobilienwelt ist es für Laien nicht einfach, ein Objekt gut zu verkaufen. Viele lose Versprechen und undurchsichtige Geschäfte beherrschen die Branche leider viel zu oft.

Für mich ist klar, dass das Finden und Verkaufen von Immobilien meine Berufung ist. Ich möchte Menschen dabei unterstützen, ihre Immobilie erfolgreich zu verkaufen oder eine passende Wohnung, ein Haus oder Geschäftslokal zu finden.

Während meiner jahrelangen Tätigkeit habe ich dafür ein aus vier Säulen bestehendes Erfolgsprinzip entwickelt, das eine strukturierte und perfekte Abwicklung ermöglicht. Gerne unterstütze ich auch Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie.

**Thomas Girking, akad. IM**  
GESCHAFTSLEITUNG  
TREUHÄNDER e.a. IMMOBILIENMAKLER



## DIE 6 GRÖSSTEN FALLEN BEIM IMMOBILIENVERKAUF

### STRUKTURIERTE ABWICKLUNG

Halbherzige Unternehmungen sind in der Immobilienbranche fehl am Platz. Aus unserer jahrelangen Erfahrung wissen wir, worauf es beim Immobilienverkauf ankommt. Wir gehen mit Organisation und Perfektion an jedes Objekt heran.

### PROFESSIONELLE BEWERBUNG

Hier zeigt sich die wirkliche Qualität eines guten Immobilienmaklers. An unsere professionell aufbereiteten und engagiert organisierten Marketingmaßnahmen kommt keiner so schnell heran. Wer verkaufen will, muss ordentlich werben!

### ECHTES INTERESSE

Wer kennt das nicht: Immobilitouristen besuchen fast spaßhalber ein Haus, weil es gerade auf dem Weg liegt. Wir sieben die Interessenten bereits im Vorfeld aus und erreichen eine hohe Quote an tatsächlich motivierten Käufern.

### SCHRIFTLICHES KAUFANGEBOT

Bei uns gibt es keine unverbindlichen Aussagen. Jeder Kontakt wird sauber dokumentiert. Wir informieren jeden Kaufinteressenten ausführlich und senden ein persönlich adressiertes schriftliches Kaufangebot.

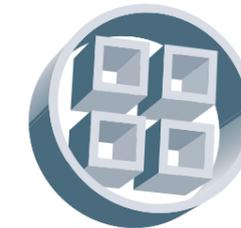
### POTENZIELLE KÄUFER FINDEN

Stellen Sie sich vor, Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen und keiner weiß es? Wir nutzen systematisch alle Kontakte und Kanäle, um potenzielle Käufer zu finden. Alleine in unserer Datenbank warten 4.000 Interessenten.

### PRÜFUNG DER FINANZIERUNG

Was hilft's, wenn die Immobilie gefällt, aber der Käufer sich diese nicht leisten kann? Wir unterstützen die Kaufinteressenten auch bei finanziellen Entscheidungen. Nur abgesicherte Geschäfte machen langfristig Freude!

## DIE BASIS FÜR EINEN POSITIVEN VERKAUF



### LEISTUNGEN IM ÜBERBLICK

- Vermittlung von Immobilien
- Verkauf und Vermietung von Wohnungen Häusern, Grundstücken usw.
- Immobilienbewertung

### DIE QUADRATUR IHRER IMMOBILIE



Wir agieren anders als andere! Für den bestmöglichen Verkauf Ihrer Immobilie haben wir einen ganzheitlichen Ansatz entwickelt. Unser „360°-Erfolgsprinzip“ basiert auf diesen 4 Säulen:

- 90°: Professionelles Projektmanagement
- 180°: Perfekte Immobilienpräsentation
- 270°: Wirkungsvoller Marketingplan
- 360°: Erfahrene Immobilienexperten

## PROFESSIONELLES PROJEKTMANAGEMENT

Wir machen Sie zum Experten und gehen mit Ihnen den Weg zum erfolgreichen Verkauf oder Kauf. Wie gehen Sie's an? Wie viel ist Ihr Objekt wert? Was sind die richtigen Schritte in welcher Reihenfolge? Wir reden nicht nur, sondern wir setzen 100-%ig zuverlässig um!

**Unser Ziel:** die perfekten Rahmenbedingungen für Ihren Verkauf.

### STEP 1: KNOW-HOW WEITERGEBEN

Sie sind unser Partner und profitieren von unserer Erfahrung beim Immobilienverkauf:

- Wir zeigen Ihnen, wie man heute eine Immobilie erfolgreich verkauft.
- Wir definieren gemeinsam die nächsten Schritte in der richtigen Reihenfolge.

### STEP 2: IMMOBILIE KENNENLERNEN

Für die Phase des Kennenlernens nehmen wir uns viel Zeit und berücksichtigen die wesentlichen Eckpfeiler.

#### Gesetzliche Rahmenbedingungen:

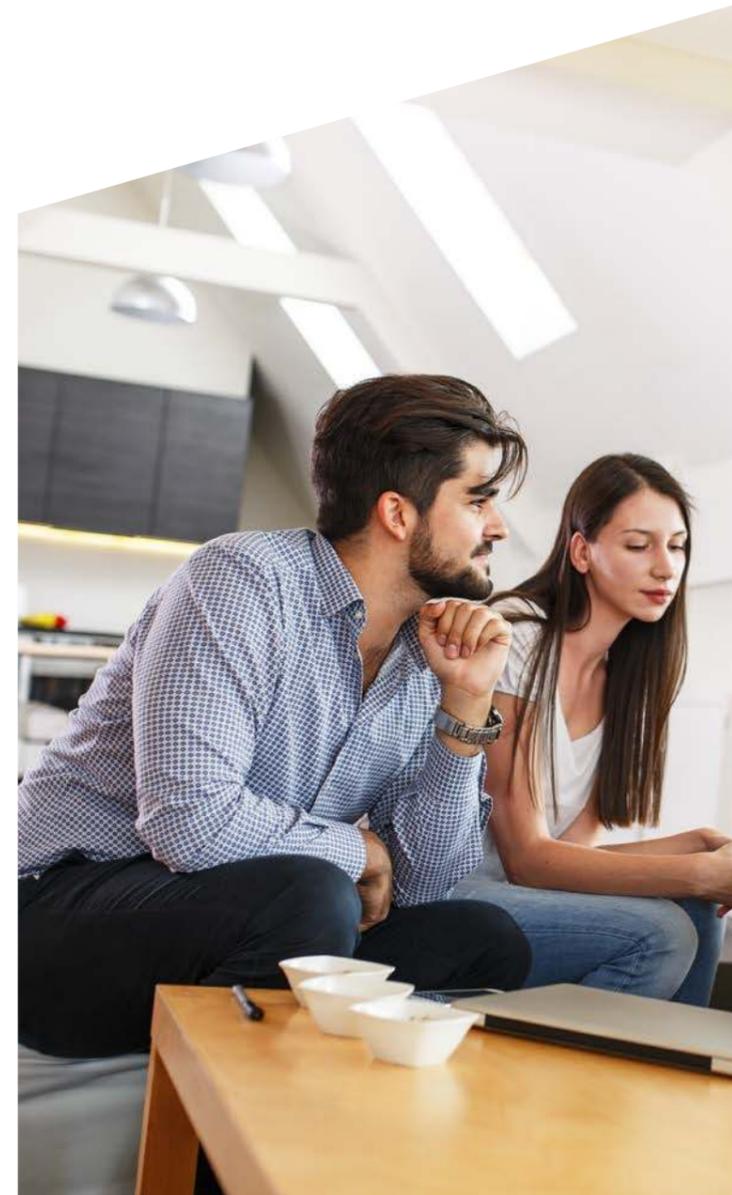
- Was muss berücksichtigt werden?
- Was ist verboten und was ist erlaubt?
- Was ist für den Verkauf zwingend notwendig?

#### Preisbewertung & Finanzen:

- Maximaler Preis (ohne Gutachten)
- Steuern und Kaufnebenkosten
- Maklervertrag und Maklerprovision

#### Verkaufsvorbereitungen:

- Grundbuchdaten ermitteln
- Unterlagen von Hausverwaltung einholen
- Baupläne von Gemeinden einholen
- Technische Daten sauber dokumentieren
- Energieausweis beauftragen (bei Bedarf)
- Renovierung/Sanierung organisieren (bei Bedarf)



### STEP 3: IMMOBILIE BEWERBEN

Mit sauber aufbereiteten Informationen geht es nun darum, die „Welt“ über Ihren Immobilienverkauf zu informieren und kräftig die Werbetrommel zu rühren.

#### Verkaufsargumente:

- Highlights Ihrer Immobilie ausarbeiten

#### Wohnatmosphäre:

- Immobilie für Besucher „herausputzen“ (bei Bedarf)
- Immobilie fotografieren
- Video erstellen

#### Verkaufsunterlagen:

- Informative Unterlagen über Ihre Immobilie erstellen
- Bewerbung mittels Marketingplan auf vielen Kanälen durchführen



### STEP 4: IMMOBILIE VERKAUFEN

Verkaufen heißt Zuhören und genau das Richtige für die Richtigen zu finden. Wir führen unsere Arbeit zu Ihrer vollsten Zufriedenheit aus!

#### Betreuung Kaufinteressenten:

- Organisatorische Hilfestellungen
- Besichtigungen durchführen
- Überslags-Kalkulation mit Interessenten erstellen

#### Dran bleiben:

- Einer der wichtigsten Punkte: hartnäckig, aber freundlich nachfassen

#### Vertragsabschluss:

- Abschluss- und Finanzierungsfragen klären
- Finanzierungsberater empfehlen (bei Bedarf)
- Vertragsabschluss durchführen

#### Übergabe der Immobilie:

- Objekt inkl. Schlüssel und sämtlicher Dokumente an den Käufer übergeben



# 180° DER QUADRATUR

PRÄSENTATION

## PERFEKTE IMMOBILIENPRÄSENTATION

Wir bringen die besten Seiten Ihrer Immobilie zum Glänzen. Gemeinsam fassen wir die Highlights Ihres Objektes zusammen und erstellen überzeugende Fotos und Videos. Wir zeigen klar und deutlich, was Ihr Eigenheim so besonders macht!

**Unser Ziel:** die besten Seiten Ihrer Immobilie zum Vorschein bringen.

### TECHNISCHE DATEN: ERFASSUNG IHRER IMMOBILIE

Je genauer und informativer die Dokumentation ist, desto besser kann sich ein Kaufinteressent mit Ihrem Objekt auseinandersetzen.

#### Generelle Informationen:

- Quadratmeter gesamt
- Anzahl, Art und Größe der Räume
- Alter Ihres Objektes

#### Reparaturen:

- Durchgeführte Sanierungen
- Eventuell bestehende Mängel

#### Betriebskosten:

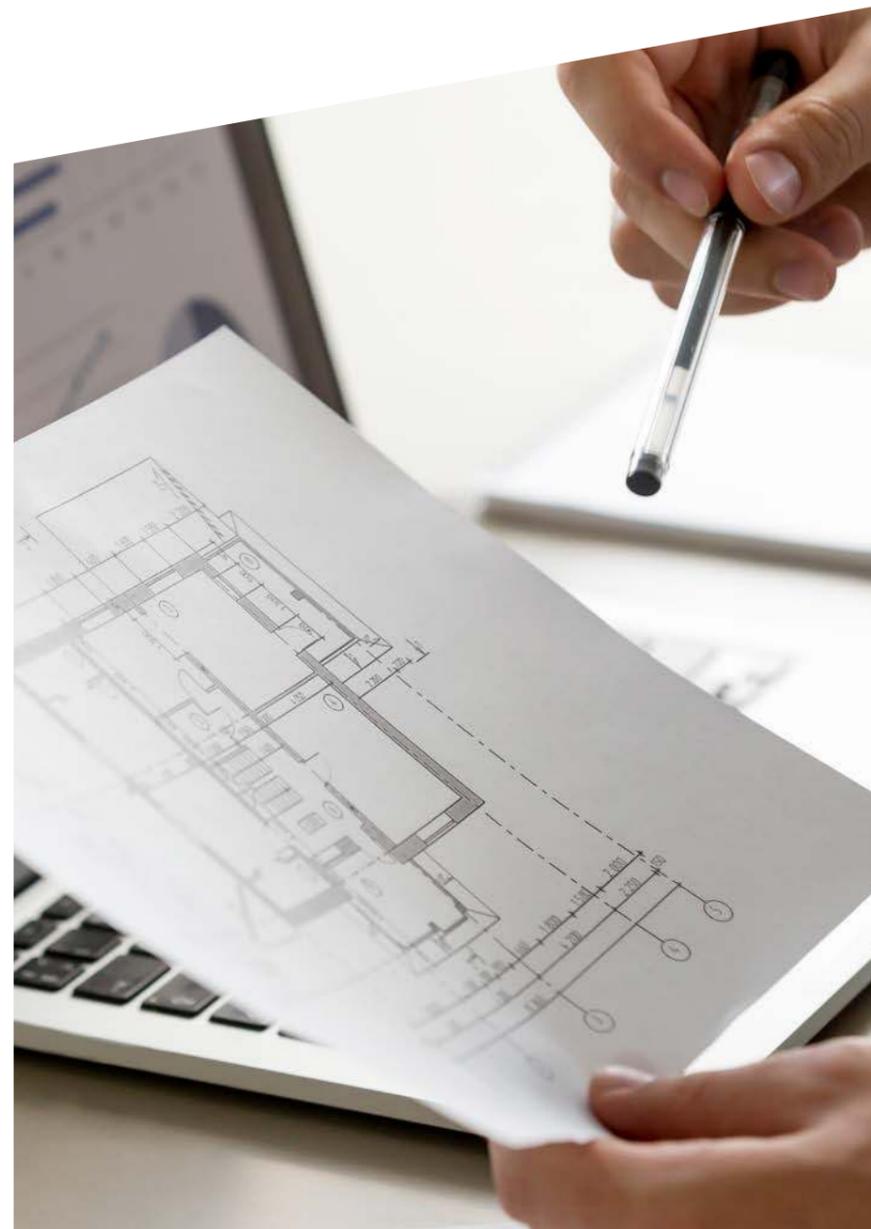
- Normaler Energieverbrauch

#### Finanzen:

- Festgelegter Kaufpreis

#### Lifestyle:

- Lage & Infrastruktur



# 180° DER QUADRATUR

PRÄSENTATION



### PRÄSENTATION: BILDER & VIDEOS IHRER IMMOBILIE

Bilder sagen nicht nur mehr als tausend Worte, sondern vermitteln Wohngefühl. Der Käufer kann sich ein Bild darüber machen, wie er künftig leben könnte.

#### Visuelle Unterstützung:

- Qualitativ hochwertige Fotos bei idealen Lichtverhältnissen erstellen
- Aussagekräftige Videos mit Erklärungen zum gesamten Objekt

#### Wohnerlebnis:

- Visualisierung mit 360°-Rundgängen

### HIGHLIGHTS: VORTEILE DER IMMOBILIE

Jedes Objekt hat seine eigene Geschichte und spricht seine besondere Sprache. Was macht genau IHRE Immobilie einzigartig?

- Wo liegen die Stärken und besonderen Vorteile für einen potenziellen Käufer?
- Was ist das außergewöhnliche Highlight Ihrer Immobilie?



## WIRKUNGSVOLLER MARKETINGPLAN

Für jeden Topf gibt es einen passenden Deckel! Das ist auch bei Immobilien so! Wir erstellen das ideale Käuferprofil und setzen gezielt sinnvolle Werbe-Maßnahmen, sowohl online als auch offline ... und natürlich persönlich von Mensch zu Mensch.

**Unser Ziel:** die richtige Bewerbung Ihrer Immobilie.

### MARKETING: BASIS-MASSNAHMEN



#### Wichtigste Highlights

Wir analysieren gemeinsam die besonderen Vorteile Ihrer Immobilie.



#### Hochwertige Fotos

Für mehr Einblick erstellen wir Fotos aus verschiedenen Blickwinkeln.



#### Moderne 360°-Videos

Mit modernster Videotechnik wird Ihre Immobilie wirklich erlebbar.



#### Ideales Käuferprofil

Handverlesen suchen wir geeignete Interessenten (Datenbank mit 4.000 Interessenten).



### MARKETING: KLASSISCHE WERBE-MASSNAHMEN



#### Professionelles Exposé

Eindrucksvoller Gesamtüberblick mit den wichtigsten Informationen und Bildern.



#### Persönliches Info-Mailing

Passend zum Käuferprofil kontaktieren wir vorgemerkte Interessenten schriftlich.



#### Auffälliger Flyer

In Ihrer Region verteilen wir persönlich für Sie 500 Flyer.



#### Großformatige Auslage

Unsere frequenziertere Auslage in Linz präsentiert Ihre Immobilie perfekt.



#### Wirkungsvolles Inserat

In regionalen Tageszeitungen platzieren wir Ihre Immobilie als Inserat.



**MARKETING: DIGITALE WERBE-MASSNAHMEN**



**Interaktives Exposé**

Auf unserer modernen Website präsentieren wir Ihre Immobilie interaktiv.



**Social Posts auf Facebook**

14-tägige Posts erreichen 10.000 Personen, inkl. Link zu Ihrer Immobilie.



**Social Tweets Twitter & Instagram**

Regelmäßig 14-tägige Tweets, inkl. Link zu Ihrer Immobilie.



**Video auf YouTube**

Ein 360°-Video mit allen Highlights finden Sie auf YouTube, inkl. Link zu Ihrer Immobilie.



**Link zu Immo-Plattformen**

Ihre Immobilie erscheint zusätzlich auf 30 österreichischen Immobilien-Plattformen.



**MARKETING: WERBE-MASSNAHMEN VOR ORT**



**Auffälliges Verkaufsschild**

Direkt vor Ort stellen wir verkaufsfördernde Schilder auf.



**Informatives Kurzexposé**

Für Interessenten bringen wir an der Tür auffällige Abrisszettel und Türanhänger an.



**Sag es 20 Anrainern**

Aus Ihrem direkten Umfeld kontaktieren wir 20 Nachbarn, Freunde oder Bekannte persönlich.



**Open-House-Besichtigung**

Für Interessenten organisieren wir ein professionelles Besichtigungs-Event.



## MARKETING: NETZWERKE AKTIVIEREN



### Sag es 20 Kollegen

In Ihrer Region kontaktieren wir persönlich mindestens 20 motivierte Maklerkollegen.



### Großes Makler-Netzwerk

Österreichweit dürfen 2.500 Makler-Kollegen Ihre Immobilie anbieten (professionelle Maklersoftware, IR Immobilienring Mitglied).



### Wirtschaftliche Kontakte

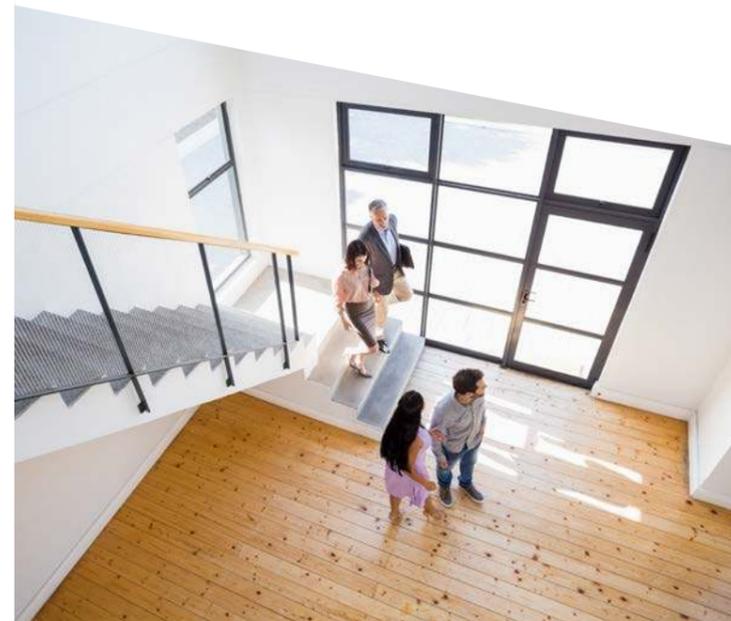
Wir nehmen Kontakt zu regionalen Rechtsanwälten, Steuerberatern, Finanzberatern etc. auf.



### Erfolgsbericht mit Status Quo

4 Wochen lang informieren wir Sie regelmäßig über alle Aktivitäten rund um Ihre Immobilie.

## BERICHT: WIR HALTEN SIE AM LAUFENDEN





**360° DER  
QUADRATUR**  
IMMO-EXPERTE



## DER RICHTIGE MAKLER FÜR IHRE IMMOBILIE

„Als akademisch geprüfter Immobilienmakler kennen wir alle wichtigen Gesetze, Regeln und Fallstricke.“

Aufgrund langjähriger Erfahrung wissen wir, was Kunden beim Verkauf & Kauf von Immobilien wichtig ist! Das Geheimnis unseres Erfolges: **Sympathie und Engagement!**

### ÜBER THOMAS GIRKINGER: HINTERGRUND & QUALIFIKATION

#### Privat:

Langjährige Lebensgemeinschaft, 3 Kinder

#### Ausbildungen im Immobilienbereich:

Thomas Girking absolvierte den Lehrgang „Immobilienmanagement“ an der FH Burgenland, wo er erfolgreich die Prüfung zum akademisch geprüften Immobilienmakler ablegte. Persönliche und fachliche Weiterbildungen gehören zu den Grundsätzen seiner Tätigkeit. Daraus entwickelte er neben ziel- und kundenorientierten Verkaufsgesprächen sein eigenes Erfolgsprinzip in der Immobilienbranche.

#### Erfahrung im Immobilienbereich:

Thomas Girking war jahrelang in namhaften Immobilienbüros tätig. Als selbstständig agierender Makler lagen wichtige Vertragsabschlüsse im Großraum Linz und ganz Oberösterreich in seiner Verantwortung. Angenehmes und erlerntes Wissen ergänzen sich mit seinem persönlichen Streben nach Perfektion. Zahlreiche positiv abgewickelte Referenz-Projekte bestätigen sein 360°-Erfolgsprinzip. Als Geschäftsleiter der Girking Immobilien GmbH gibt er seiner Berufung als Immobilienmakler einen Namen.

14

15



## ÜBER UNS

#### Vision:

Trotz unseres jungen Bestehens werden wir zukünftig als DER Immobilienmakler im Großraum Linz und Umgebung mit dem erfolgreichsten Verkaufskonzept für Immobilien bekannt sein. Gemeinsam mit unseren Kunden gehen wir beim Immobilien-Marketing neue Wege!

#### Philosophie:

Was wir tun, machen wir mit größtmöglichem Einsatz und Spaß beim Thema „Immobilien“. Uns ist wichtig, Ihre Immobilie schnellstmöglich zu verkaufen oder für Ihre perfekte Wohnsituation zu sorgen. Dazu entwickeln wir laufend neue Verkaufsstrategien!

#### Standort Linz:

Unsere Büroräumlichkeiten liegen im Linzer Stadtteil Stockhof in der Kroatengasse. Wir freuen uns, Sie begrüßen zu dürfen.

**360° DER  
QUADRATUR**  
IMMO-EXPERTE



## IHRE VORTEILE

#### Das 360°-Erfolgsprinzip:

Die Immobilienbranche ist unser Zuhause, wo wir Sie an die Hand nehmen wollen. Aus unserem Wissen und unserer Erfahrung heraus haben wir das „360°-Erfolgsprinzip“ für Ihren Verkaufserfolg entwickelt.

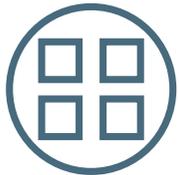
#### Sicherer Verkauf:

Wir verstehen unser Handwerk. Beinahe jede Immobilie findet so in kurzer Zeit ihren passenden neuen Besitzer.

#### Auf Augenhöhe:

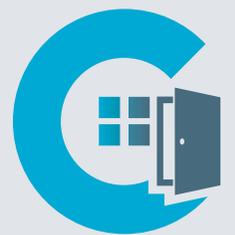
Wir hören Ihnen gerne zu und sprechen Ihre Sprache. Sie profitieren von unserer ehrlichen Arbeit und unserem persönlichen Engagement.

# DIE QUADRATUR IHRER IMMOBILIE



[www.girkinger-immobilien.at](http://www.girkinger-immobilien.at)

**Thomas Girkinger Immobilien GmbH**



**GIRKINGER**  
IMMOBILIEN

Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00