

Ich kaufe eine Wohnung..

Die **eigenen vier Wände** sind in der Wunsch-Liste der Österreicher nach wie vor ganz oben zu finden. Mit Hilfe Ihres Immobilienreuhänders vermeiden Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumes unliebsame Überraschungen.

Der Kauf einer Wohnung ist meist eine längerfristige Entscheidung und kann ein bedeutender Einschnitt ins Haushaltsbudget sein. Der Immobilienreuhänder unterstützt Sie nach Ihren Wünschen bei der Suche nach dem passenden Objekt, informiert Sie über auch über Finanzierungsmöglichkeiten und lenkt Sie durch den Paragrafendschmel.

Vom Traum zur Wirklichkeit.

Je detaillierter Sie den Immobilienreuhänder über Ihre Wünsche und Bedürfnisse informieren, desto besser kann er für Sie arbeiten. Beantworten Sie sich daher vor der konkreten Immobiliensuche ein paar Fragen:

■ Überlegen Sie, was Sie wirklich brauchen.

Wie viel Platz brauchen Sie tatsächlich zum Wohnen?

Wie soll die Raumaufteilung aussehen?

Balkon, Terrasse, Garagenabstellplatz ... was steht auf Ihrer Wunschliste?

Was ist Ihre bevorzugte Wohngegend?

Welche Anforderungen haben Sie an die Infrastruktur in Ihrer neuen Umgebung?

Sind Sie bereit auch selbst zu renovieren oder bevorzugen Sie die bezugsfertige Neubauwohnung?

■ Klären Sie frühzeitig die Finanzierung.

Was können Sie sich leisten?

Welche Finanzierungsform ist für Sie die Beste?

Die Wohnung im Visier.

■ Werfen Sie einen Blick ins Grundbuch

– sofern Ihr Immobilienreuhänder dies nicht schon für Sie erledigt hat. Nur so erfahren Sie, wem die Wohnung wirklich gehört, ob es Pfand- oder Mietrechte oder ein Veräußerungs- bzw. Belastungsverbot gibt.

■ Besichtigen Sie die Wohnung

zu unterschiedlichen Tageszeiten und an verschiedenen Wochentagen.

■ Machen Sie sich ein Bild über den Allgemeinzustand der Wohnung sowie des Hauses.

Ist die Elektrik in Ordnung, in welcher Verfassung sind Fenster und Therme? Vergessen Sie auch nicht, den Zustand des Hauses zu berücksichtigen: Als Wohnungseigentümer sind Sie verpflichtet, an Sanierungsmaßnahmen des Hauses mitzuzahlen!



Jetzt wird's konkret.

■ Prüfen Sie den Kaufvertrag genau.

Im Kaufvertrag müssen die Namen der Vertragspartner und die genaue Bezeichnung der Liegenschaft sowie allfällige Rechte angeführt sein. Wird vom Verkäufer ein bestimmter Zustand der Wohnung versprochen, sollte auch diese Zusicherung im Kaufvertrag stehen. Legen Sie gegebenenfalls eine Inventarliste bei.

Nützt der Verkäufer die Wohnung noch selbst, legen Sie einen Termin für den Auszug fest. Für den Fall, dass der Termin nicht eingehalten wird, ist es ratsam, eine Vertragsstrafe zu vereinbaren. Legen Sie fest, ob die Liegenschaft mit eingetragenen Pfandrechten oder lastenfrei erworben wird. Klären Sie frühzeitig ab, ob Sie zum Beispiel geförderte Darlehen übernehmen können (Erfüllung der Förderungskriterien). Angeführt werden müssen übrigens auch andere Lasten und Verbindlichkeiten, die der Käufer übernehmen soll.

Geben Sie auch genau an, wie Sie die Kaufsumme aufbringen wollen und bis wann der Kaufpreis beim Treuhänder einlangt. Legen Sie fest, unter welchen Bedingungen der Treuhänder den erlegten Kaufpreis an den Verkäufer auszahlen darf.

■ Stichwort Treuhänder.

Als Treuhänder fungieren in der Regel Rechtsanwälte und Notare. Eine Treuhandvereinbarung wird meist in den Kaufvertrag mit aufgenommen, sie kann aber auch gesondert getroffen werden. Ihr Immobilienreuhänder berät Sie auch bei diesen Fragen kompetent.

Ach ja, die Kosten.

Zusätzlich zum Kaufpreis müssen Sie mit folgenden Kosten rechnen:

■ Maklerprovision:

Sie beträgt nach erfolgreicher Vermittlung bei einem Kaufpreis unter 36.336,43 Euro maximal vier Prozent des Kaufpreises. Zwischen 36.336,43 und 48.448,49 Euro liegt die Obergrenze bei 1.453,46 Euro. Liegt der Kaufpreis über 48.448,49 Euro, beträgt die Provision maximal drei Prozent des Kaufpreises. Dazu kommen noch 20 Prozent Umsatzsteuer.

■ Vertragserrichtungskosten:

Die Kosten für die Vertragserrichtung sind in der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters (Notar oder Rechtsanwalt) geregelt. Weiters fallen Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren an. Diese Kosten liegen in der Regel zwischen zwei und vier Prozent des Kaufpreises.

■ Grundbucheintragungsgebühr:

Die Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht beträgt ein Prozent des Kaufpreises.

■ Grunderwerbssteuer

in Höhe von 3,5 Prozent des vereinbarten Kaufpreises. Bei Kaufverträgen zwischen Ehegatten, Eltern und Kindern bzw. Enkeln sind nur zwei Prozent Grunderwerbssteuer zu zahlen.

Klingt alles ein bisschen kompliziert?

Mit Hilfe Ihres Immobilienreuhänders kommen Sie sicher zu Ihrer neuen Wohnung.

Ihr Immobilienreuhänder – die erste Adresse für Ihre Immobilie

- Immobilienreuhänder Ihres Vertrauens finden Sie unter <http://www.wkimmo.at>

Ihr Ansprechpartner in der Wirtschaftskammerorganisation

- **WK Burgenland**
Telefon: 02682/695-470, E-Mail: gerald.rammesmayr@wkbgl.d.at
- **WK Kärnten**
<http://www.immobilienexperten.at>
Telefon: 05-90904-775, E-Mail: tanja.gruenkranz@wkk.or.at
- **WK Niederösterreich**
Telefon: 02742/851-19720, E-Mail: immobilien@wknoe.at
- **WK Oberösterreich**
<http://www.alle-immobilien.at>
Telefon: 05-90909-4712, E-Mail: alle-immobilien@wkoee.at
- **WK Österreich**
<http://www.wkimmo.at>
Telefon: 01/5222592, E-Mail: office@wkimmo.at
- **WK Salzburg**
Telefon: 0662/8888-638, E-Mail: bstraubhaar@wks.at
- **WK Steiermark**
<http://wko.at/stmk/immo>
Telefon: 0316-601-511, E-Mail: immo@wkstmk.at
- **WK Tirol**
<http://immobilien-info.at>
Telefon: 05-90905-1280, E-Mail: helmuth.schranz@wktirol.at
- **WK Vorarlberg**
Telefon: 05522/305-246, E-Mail: domig.sylvia@wkv.at
- **WK Wien**
Telefon: 01/51450-3763, E-Mail: sic.immo@wkw.at

