

insula

Da will ich wohnen.

Immobilienkauf ohne Risiko: Die 5 größten Fehler, die man in Österreich teuer bezahlt.

So gelingt Ihr
Neubauwohnungskauf: Vermeiden
Sie die 5 teuersten Fehler und
schützen Sie Ihr Vermögen!



Ratgeber



00

Immobilienkauf ohne Risiko!

Kostenfreier Leitfaden für Immobilienkäufer.

Als erfahrener Bauträger kennen wir die Herausforderungen, denen Sie beim Kauf Ihrer Traumwohnung gegenüberstehen.

Damit Ihr Immobilienkauf nicht zum finanziellen oder emotionalen Albtraum wird, haben wir die fünf häufigsten und kostspieligsten Fehler zusammengetragen – inklusive praktischer Lösungen, Checklisten und Expertentipps.



Finanzielle Planung

Ein häufiger Fehler beim Immobilienkauf ist die unzureichende Finanzplanung – ein Risiko, das vielen Menschen teuer zu stehen kommt. Oft werden die tatsächlichen Kosten zu optimistisch eingeschätzt: Neben dem Kaufpreis verstecken sich zahlreiche Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintrag, Notar- und Anwaltskosten sowie Maklerprovisionen. Diese Zusatzkosten werden zu Beginn schnell vergessen und sprengen später den Finanzierungsrahmen.

Doch damit nicht genug: Auch die laufenden Betriebskosten und Rücklagen, etwa für Hausverwaltung und Instandhaltung werden häufig unterschätzt. Selbst bei Neubauten sollten die Heizkosten realistisch eingeplant werden, denn die Energieeffizienz der Immobilie spielt eine entscheidende Rolle.

Zudem haben sich die Finanzierungsbedingungen in Österreich in den letzten Jahren verschärft. Mindestens 20 % Eigenkapital, eine Kreditrate, die nicht mehr als 40 % des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht und eine begrenzte Laufzeit machen eine umfassende Planung umso wichtiger.

Experten raten: Nur mit einer realistischen finanziellen Selbsteinschätzung und einer gründlichen Planung aller anfallenden Kosten kann der Weg zur Traumimmobilie erfolgreich gemeistert werden.

01

So vermeiden Sie diese Fehler:

Stellen Sie frühzeitig einen detaillierten Finanzplan auf. Berücksichtigen Sie alle Nebenkosten und planen Sie einen Puffer für Unvorhergesehenes (z.B. Zinserhöhungen, Zusatzwünsche bei der Ausstattung, etc.) ein. Prüfen Sie, was Sie sich langfristig leisten können – realistisch und unter den aktuellen Kreditrichtlinien. Holen Sie gegebenenfalls eine Expertenmeinung ein, ob der Angebotspreis der Wohnung angemessen ist.

Vermeiden Sie es, sich finanziell zu übernehmen, und kalkulieren Sie lieber konservativ, damit der Wohntraum nicht zum Albtraum wird. Auf der folgenden Seite finden Sie eine **Finanzplanungscheckliste** für den Kauf einer Neubauwohnung.

DETAILLIERTER
FINANZPLAN

NEBENKOSTEN
BEACHTEN

PUFFER
MITEINPLANEN

Nutzen Sie zur Unterstützung diesen umfassenden Finanzierungsrechner, um Ihre Finanzplanung zusätzlich abzusichern.

[Hier gelangen sie zum Kreditrechner ->](#)

Finanzplanungs-Checkliste

Erledigt	Punkt	Beschreibung	Kaufpreis (%)	Ihr Betrag
	Eigenmittel	Mindestens 20 % Eigenkapital (Eigenmittelquote) sichergestellt	20 %	
	Grunderwerbsteuer	3,5 % vom Kaufpreis kalkuliert	3,5 %	
	Grundbucheintrag	1,1 % vom Kaufpreis eingeplant (bei der ersten Immobilie bis € 500.000,- gebührenfrei)	1,1 %	
	Notar-/Anwaltskosten	1–3 % vom Kaufpreis für Vertragserstellung und rechtliche Prüfung eingeplant	1-3 %	
	Maklerprovision (falls zutreffend)	Maklerprovision kalkuliert bis zu 4 % (entfällt beim Kauf direkt vom Bauträger)	bis zu 4 %	
	Finanzierungskosten	Zinsen, Gebühren und Zusatzkosten eingeplant	variabel	
	Betriebskosten	Laufende monatliche Betriebskosten realistisch kalkuliert (jährliche Summe)		
	Rücklagenbildung	Monatliche Rücklagen für zukünftige Instandhaltungen eingeplant (jährliche Summe)		
	Ausstattung & Einrichtung	Kosten für Möbel und Ausstattung realistisch kalkuliert		
	Versicherungen	Haushalts-, Gebäude- oder Risikoversicherungen berücksichtigt		
Gesamt		Addieren Sie alle Positionen, um Ihre realistischen Gesamtkosten zu ermitteln		

Viele Käufer prüfen ihren Kaufvertrag nicht sorgfältig genug – ein Fehler, der teuer werden kann. Achten Sie darauf, dass alle Details zu Bauleistung, Ausführung, Terminen und Ausstattung klar schriftlich festgehalten sind. Bestehen Sie auf konkrete Zusagen, damit später nicht statt des versprochenen Qualitätsstandards minderwertige Materialien verbaut werden. Ein verbindlicher Fertigstellungstermin bietet zusätzlichen Schutz.

Ungewöhnliche Klauseln, die unerwartete Kosten verursachen können, sollten Sie unbedingt verstehen. Fehlt zudem das gesetzlich vorgeschriebene Sicherungsmodell, ist Vorsicht geboten. So vermeiden Sie böse Überraschungen und sichern Ihren Immobilienerfolg.

Der Bauträger-Kaufvertrag

02



Lesen Sie den Kaufvertrag und alle Anlagen gründlich – am besten mehrmals – und klären Sie jedes Detail, das Sie nicht verstehen. Checkliste: Ist der Leistungsumfang exakt beschrieben? Sind Materialqualität, Ausstattungsstandards und eventuelle Sonderwünsche schriftlich fixiert? Gibt es einen festen Übergabetermin und Regelungen für den Fall von Verzögerungen? Entspricht der Vertrag den Vorgaben des BTVG (Treuhandkonto, Haftrücklass etc.)? Nehmen Sie frühzeitig Rat in Anspruch – die Kosten dafür (typisch 1–3 % vom Kaufpreis) sind gut investiert, um rechtliche Fallstricke bei dieser großen Investition zu vermeiden.

Auf der folgenden Seite finden Sie unseren **Vertrags-Guide** zum Check eines Bauträgervertrags.

**Darauf sollten
Sie achten:**

BTVG

**ÜBERGABE-
TERMIN**

**GRÜNDLICH
PRÜFEN**

Unsere Checkliste zeigt Ihnen klar, welche 7 kritischen Punkte jeder Bauträgervertrag enthalten muss.

Erledigt	Kritischer Punkt	Details zur Prüfung
	Leistungsbeschreibung & Ausstattung	Sind Ausstattungsdetails (Materialien, Marken, Qualitätsstufen) konkretisiert? (Bau- und Ausstattungsbeschreibung) Sind Sonderwünsche und Zusatzleistungen klar definiert?
	Zahlungsplan & Absicherung	Entspricht der Zahlungsplan dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG)? Existiert ein abgesichertes Treuhandkonto?
	Gewährleistung & Mängelregelungen	Sind Gewährleistungsfristen (in der Regel 3 Jahre) definiert? Gibt es klare Abläufe für die Aufnahme und Beseitigung von Mängeln?
	Übergabetermin & Verzugsregelung	Ist ein verbindlicher Übergabetermin vereinbart?
	Sicherheiten für Baumängel (Hafrücklässe)	Wurden Rücklagen für mögliche Baumängel vereinbart (Hafrücklass)?
	Nachteilige Klauseln	Enthält der Vertrag Klauseln, die Sie finanziell oder rechtlich benachteiligen könnten (z.B. Haftungsausschlüsse)?

Vertrags-Guide: Bauträgervertrag



Bauträger und Bauprojekt

Beim Kauf vom Plan gibt es kein fertiges Produkt – deshalb sollten Sie den Bauträger und das Projekt genau prüfen. Lassen Sie sich nicht nur von attraktiven Prospekten und Modellwohnungen täuschen, sondern informieren Sie sich über den Ruf und die Erfahrung des Bauträgers. Wie erfolgreich waren frühere Projekte? Gab es Verzögerungen, Mängel oder gar Insolvenzen?

Recherchieren Sie aktiv in öffentlichen Ediktsdateien und online nach Erfahrungen anderer Käufer. Besuchen Sie zudem realisierte Wohnanlagen und sprechen Sie mit den Bewohnern – so bekommen Sie aus erster Hand einen Eindruck, wie zuverlässig der Bauträger arbeitet. Auch die finanzielle Stabilität spielt eine entscheidende Rolle: Ein Unternehmen in Schieflage kann zu Baustopps oder erheblichen

Verzögerungen führen, selbst wenn Ihre Anzahlungen gesetzlich geschützt sind.

Seien Sie aufmerksam, wenn es schon im Vorfeld Warnsignale gibt – wie extreme Verzugswarnungen, häufige Wechsel in der Bauleitung oder mangelnde Kommunikation. Treffen Sie Ihre Entscheidung mit Bedacht, um böse Überraschungen zu vermeiden und Ihr Neubauprojekt auf Erfolgskurs zu bringen!

03

So vermeiden Sie diese Fehler:

Führen Sie vor dem Kauf eine Hintergrundrecherche zum Bauträger durch. Fragen Sie nach Referenzprojekten und schauen Sie sich diese persönlich an. Googeln Sie das Unternehmen und die Verantwortlichen gezielt nach Schlagworten wie Erfahrungsberichte, Pfusch oder Konkurs. Kontrollieren Sie, ob eine gültige Baugenehmigung vorliegt und ob das Projekt ggf. mittels Treuhandmodell abgesichert ist. Ein seriöser Bauträger wird transparent Auskunft geben und Ihnen z.B. eine Finanzierungsbestätigung für das Projekt oder eine Baufertigstellungsversicherung nach BTVG nennen können. Scheuen Sie sich nicht, kritische Fragen zu stellen – schließlich geht es um Ihr zukünftiges Zuhause und viel Geld.

Wenn etwas im Argen liegt, werden Sie es mit etwas Recherche meist schnell merken. Andernfalls gibt Ihnen eine solide Vorbereitung die nötige Kaufsicherheit, um mit gutem Gefühl zu unterschreiben. Folgend finden Sie unseren **Quick-Check** für seriöse Bauträger.

**BONITÄT
UND HISTORIE**

**KRITISCHE
RECHERCHE**

**TREUHAND-
MODELL**

Nicht alle Bauträger sind gleich!
Evaluieren Sie mithilfe unserer
Checkliste die Seriösität Ihres
zukünftigen Bauträgers.

Erledigt	Prüfkriterium	Details zur Prüfung
	Unternehmenshistorie	Mindestens 5 Jahre erfolgreich am Markt, Referenzprojekte nachvollziehbar
	Referenzprojekte	Existieren realisierte und erfolgreiche Bauprojekte, idealerweise persönliche Besichtigung möglich
	Bonität des Bauträgers	Keine bekannten Insolvenzverfahren oder gravierenden finanziellen Probleme
	Online-Bewertungen & Kunden-feedback	Positive Erfahrungsberichte, keine gravierenden Beschwerden in Online-Portalen
	Transparente Kommunikation	Der Bauträger beantwortet Ihre Fragen offen, transparent und ohne Ausweichmanöver
	Sicherheiten & Absicherung	Der Bauträger bietet ein sicheres Zahlungsmodell gemäß Bauträgerevertragsgesetz (z.B. Treuhandkonto, Haftrücklass)
	Baugenehmigung & Unterlagen	Gültige Baugenehmigung liegt vor, wichtige Unterlagen (Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibung) sind vollständig vorhanden

Quick-Check für Bauträger

Familie & Lage

Viele Käufer:innen konzentrieren sich beim Immobilienerwerb stark auf ihre aktuelle Lebenssituation – dabei werden zukünftige Bedürfnisse oft übersehen. Gerade bei Neubauprojekten lohnt es sich, vorausschauend zu planen: Wird der Wohnraum auch in einigen Jahren noch ausreichen – etwa wenn ein Homeoffice eingerichtet, eine Familie gegründet oder mehr Stauraum benötigt wird?

Selbst wenn die Wohnung heute perfekt scheint, können sich Lebensumstände schnell ändern. Wer bei der Auswahl auch an morgen denkt, schützt sich vor Platzproblemen und unnötigen Umzügen.

Ebenso entscheidend sind Lage und Infrastruktur: Achten Sie darauf, dass Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel oder Freizeitangebote gut erreichbar sind – je nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Auch die Nachbarschaft spielt eine große Rolle für Ihr Wohlbefinden. Informieren Sie sich daher über das Wohnumfeld, geplante Bauvorhaben oder mögliche Lärmquellen in der Umgebung.

Eine durchdachte Planung trägt wesentlich dazu bei, langfristig Freude an der Immobilie zu haben – und erspart kostspielige Kompromisse in der Zukunft.

Ungeeignete Lage und unzureichende Zukunftsplanung

04



Blicken Sie 5–10 Jahre in die Zukunft und überlegen Sie, welche Anforderungen Ihre Wohnung langfristig erfüllen soll. Ob wachsender Platzbedarf durch berufliche Veränderungen, neue Hobbys, ein Homeoffice oder Zuwachs im Haushalt – ein zusätzliches Zimmer oder flexible Grundrisse können sich schnell als wertvoll erweisen.

Prüfen Sie die Infrastruktur: Wie sieht es mit der Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus? Wo befinden sich die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsdienste, Bildungseinrichtungen oder Freizeitangebote? Auch der tägliche Arbeitsweg spielt eine Rolle – besonders dann, wenn sich Ihre berufliche Situation künftig ändern sollte.

Besuchen Sie die Wohngegend zu unterschiedlichen Tageszeiten, um ein realistisches Bild von Verkehr, Lärm und Atmosphäre zu bekommen. Gespräche mit Anrainer:innen oder zukünftigen Nachbar:innen können ebenfalls hilfreiche Einblicke geben. Und lassen Sie sich nicht von Zeitdruck oder Exklusivität blenden: Eine fundierte Entscheidung schützt Sie davor, in wenigen Jahren erneut auf Immobiliensuche gehen zu müssen.

Auf der folgenden Seite finden Sie unsere **Lage-Checkliste** für eine Umgebung, die langfristig zu Ihnen und Ihrem Lebensstil passt.

Darauf sollten Sie achten:

FAMILIEN-
ZUWACHS

MIKROLAGE

PERSÖNLICHE
ZUKUNFT

Prüfen Sie die Lage gründlich mit unserem praktischen Familienplanungs-Guide.

Erledigt	Kriterium	Worauf sollten Sie achten?
	Nähe zu Kindergarten & Schulen	Sind Bildungseinrichtungen fußläufig oder schnell erreichbar?
	Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten	Sind Supermärkte, Apotheken und Ärzte fußläufig erreichbar?
	Öffentliche Verkehrsanbindung	Sind öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar und häufig verfügbar?
	Grünflächen & Spielplätze	Gibt es ausreichend Grünflächen und Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe?
	Verkehr & Lärmbelastung	Befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Lage, frei von störendem Verkehrslärm?
	Nachbarschaft & Gemeinschaft	Passt die zukünftige Nachbarschaft zu Ihrer Familienstruktur?
	Zukunftsentwicklung der Lage	Ist die Infrastrukturentwicklung positiv und langfristig gesichert?
	Sicherheit	Ist die Gegend sicher, familienfreundlich und hat einen guten Ruf?
	Einkaufsmöglichkeiten & ärztliche Versorgung	Sind Supermärkte, Apotheken und Arztpraxen bequem erreichbar?
	Freizeitmöglichkeiten	Sind Freizeitangebote, wie Parks, Sportstätten oder kulturelle Einrichtungen in der Nähe?

Lage-Checkliste: Wohnumgebung



Bauqualität und Übergabe

Viele Käufer übernehmen ihre neue Wohnung oft ohne gründliche Qualitätsprüfung – ein Fehler, der teuer werden kann. Gerade bei Neubauprojekten treten Baumängel häufig auf und wer bei der Übergabe nicht genau hinsieht, bleibt später möglicherweise auf Problemen sitzen. Experten empfehlen deshalb, schon während der Bauphase den Fortschritt aufmerksam zu verfolgen.

Protokollieren Sie bei der Übergabe alle entdeckten Mängel schriftlich, und setzen Sie dem Bauträger klare Fristen zur Nachbesserung. Dank des Haftrücklasses laut Bauträgervertragsgesetz (meist 2 % des Kaufpreises) haben Sie zusätzlich finanzielle Sicherheit, um notfalls Reparaturen selbst in Auftrag zu geben. Nutzen Sie Ihre vertraglichen Rechte – aber kennen Sie auch deren Grenzen: So sichern Sie die langfristige Qualität Ihres neuen Zuhauses.

05

So vermeiden Sie diese Fehler:

Bereiten Sie sich sorgfältig auf die Wohnungsübergabe vor. Planen Sie genügend Zeit für eine gründliche Begehung der fertigen Wohnung ein – am besten bei Tageslicht. Nutzen Sie eine Checkliste für typische Mängel (Türen/Fenster probieren, Wände auf Risse prüfen, Sanitärinstallation testen, etc.). Dokumentieren Sie Auffälligkeiten sofort im Übergabeprotokoll, fotografieren Sie Mängel und lassen Sie sich schriftlich bestätigen, dass diese noch behoben werden.

Mit einer konsequenten Qualitätskontrolle stellen Sie sicher, dass Ihr neues Zuhause wirklich mängelfrei und wie vereinbart ausgeführt ist, sodass Sie langfristig Freude daran haben. Folgend finden Sie unsere bewährte **Mängel-Checkliste** zur Wohnungsübergabe.

MÄNGEL

HAFT-
RÜCKLASS

3 JAHRE
GEWÄHRLEISTUNG

Nutzen Sie diese Checkliste, um mit Sicherheit und ohne nachträgliche Überraschungen in Ihre neue Wohnung einzuziehen!

Erledigt	Prüfkriterium	Worauf sollten Sie achten?
	Wände und Decken	Sind Risse, ungleichmäßige Anstriche oder feuchte Stellen sichtbar?
	Böden	Sind Kratzer, Unebenheiten oder Schäden (Parkett, Fliesen, Teppich) vorhanden?
	Türen und Fenster	Lassen sich Türen und Fenster problemlos öffnen und schließen? Dichtungen überprüfen!
	Elektrik und Licht	Funktionieren alle Lichtschalter, Steckdosen, sowie Lichtinstallationen ordnungsgemäß?
	Heizung & Warmwasser	Läuft die Heizungsanlage einwandfrei und gibt es ausreichendes Warmwasser?
	Sanitäranlagen	Funktionieren Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ohne Einschränkungen? Prüfen Sie Dichtungen auf Undichtigkeiten!
	Lüftungssysteme	Funktioniert die Lüftung (Bad, Küche, WC) einwandfrei und ohne störende Geräusche?
	Küche & Geräte	Sind Küchenmöbel unbeschädigt und Elektrogeräte voll funktionsfähig?
	Balkon/Terrasse	Sind Schäden, undichte Stellen oder Baumängel erkennbar? Wasserabläufe prüfen!
	Sonstige Ausstattung	Sind zugesagte Ausstattungen (Einbauschränke, Rollläden etc.) vollständig und mängelfrei vorhanden?

Checkliste zur Übergabe

Fazit

Der Kauf einer Neubauwohnung vom Bauträger ist für viele Menschen eine komplexe Angelegenheit – finanziell, rechtlich und organisatorisch. Mit guter Vorbereitung lassen sich typische Fehler vermeiden. Eine realistische Finanzplanung, die sorgfältige Prüfung von Vertrag und Bauträger, eine vorausschauende Einschätzung der eigenen Bedürfnisse sowie eine genaue Kontrolle von Bauqualität und Übergabe sind dabei entscheidend. Informieren Sie sich umfassend und holen Sie bei Unsicherheiten Rat von Fachleuten ein. So steht der Traum von den eigenen vier Wänden auf sicherem Fundament – und Sie können Ihr neues Zuhause mit einem guten Gefühl beziehen. Fachwissen und Vorsicht helfen, kostspielige Fehlritte zu vermeiden und sorgen für einen gelungenen Start in Ihre neue Wohnsituation.





Da will ich wohnen.

In mittlerweile fast 20 Jahren haben wir eine Vielzahl an Projekten umgesetzt. Alle haben eines gemeinsam: Sie sind für Menschen gemacht, denn wir legen besonderen Wert auf die nachhaltige und langfristige Sicherstellung hoher Lebensqualität. Die Wohlfühlatmosphäre, sowie Zukunftsbedürfnisse und /-wünsche unserer Kund:innen stehen dabei klar im Vordergrund.

Qualitativer Wohnbau geht für uns weit über ökologische und ökonomische Anforderungen hinaus und muss so konzipiert sein, dass er den Wohnbedürfnissen der nächsten Jahrzehnte gerecht wird. Ein Trend, den wir bei all unseren Immobilienprojekten berücksichtigen.

Insula GmbH