RAIFFEISEN Immomakler

Kategorie	Prüfpunkt	Warum wichtig	Status	Notizen
Strategie	Nutzungszweck definiert (Eigennutzung, Vermietung, Anlage)	Beeinflusst Lage, Rendite und Finanzierung		
	Maximales Gesamtbudget festgelegt	Verhindert Fehlentscheide		
Lage	Erreichbarkeit im Winter geprüft	Praxischeck für ganzjährige Nutzung		
	Nähe zu Bergbahnen, See, Einkauf und Gastronomie bewertet	Steigert Lebensqualität und Vermietbarkeit		
	Alternative Regionen geprüft	Oft besseres Preis-Leistungs-Verhältnis		
Objekt	Zustand der Gebäudehülle geprüft	Vermeidet teure Überraschungen		
	Heizung, Wasser, Strom und Internet geprüft	Wichtige Infrastruktur		
	Naturgefahren und Zufahrt abgeklärt	Risiken früh erkennen		
Recht	Zweitwohnungsgesetz geprüft	Nutzungs- und Umbaumöglichkeiten		
	Grundbuch auf Dienstbarkeiten/Beschränkungen geprüft	Rechtliche Sicherheit		
	Kurzzeitvermietung erlaubt?	Wichtig für Airbnb/Booking		
Finanzierung	Eigenkapital von 30 bis 50 % vorhanden	Banken verlangen oft höhere Mittel		
	Tragbarkeit berechnet	Wohnkosten sollten tragbar sein		
	Nebenkosten und Reservebudget eingeplant	Für Möblierung und Reparaturen		
Steuern	Steuerfolgen vor Kauf abgeklärt	Einkommen, Vermögen, Grundstückgewinn		
Stockwerkeigentum	Reglement geprüft	Nutzungs- und Vermietungsregeln kennen		
	Protokolle der letzten Versammlungen gelesen	Hinweise auf Konflikte/Sanierungen		
	Stand des Erneuerungsfonds geprüft	Vermeidet Sonderbeiträge		
Kosten	Jährliche Unterhaltskosten kalkuliert	Richtwert 0,7 bis 1,0 % des Objektwerts		
	Versicherungen, Kurtaxen und Abgaben berücksichtigt	Vollständige Kostenübersicht		
Vermietung	Realistische Auslastung und Mietpreise berechnet	Rendite realistisch einschätzen		
	Reinigung, Schlüsselservice und Gästebetreuung organisiert	Operativer Aufwand		
Due Diligence	Lokalen Experten oder Makler beigezogen	Regionale Besonderheiten erkennen		
Kaufentscheid	Persönliche Besichtigung in Haupt- und Nebensaison durchgeführt	Ganzheitliche Beurteilung		

© Raiffeisen Immomakler