

IHR WEG ZUR EIGENEN IMMOBILIE

Budget, Lage, Besichtigung, Kaufvertrag,
Übergabe - alles was Sie für den Weg ins
Eigentum wirklich wissen müssen.

»Wer gut vorbereitet ist, trifft bessere
Entscheidungen. Dieser Guide ist unser
Beitrag dazu.«

— Mag. Daniel Ströhle

25 SEITEN

IN DIESEM RATGEBER



01 DER MARKT VORARLBERG

Kaufen vs. Mieten,
gefragte Lagen
S. 4

02 BUDGET & FINANZIERUNG

Eigenkapital, Nebenkosten,
Wohnbauförderung
S. 7

03 LAGE & BESICHTIGUNG

Mikrolage, Makrolage,
Energieausweis
S. 10

04 KAUFVERTRAG & ÜBERGABE

Treuhand, Grundbuch,
Schlüsselübergabe
S. 16

05 NACH DEM KAUF

Administration, Einzug,
Rimo als Partner
S. 19

Editorial

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

der Kauf einer Immobilie zählt zu den bedeutendsten Entscheidungen im Leben. Es geht nicht nur um eine Investition – es geht um Räume, in denen das Leben stattfindet. Um Orte, die Sicherheit geben, Heimat schaffen und Zukunft ermöglichen.

Vorarlberg ist dabei ein ganz besonderer Markt. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien bleibt konstant hoch, die Lagen sind gefragt und die Qualität der Neubauprojekte hat sich in den vergangenen Jahren erheblich gesteigert. Gleichzeitig ist der Kaufprozess für viele Menschen mit offenen Fragen verbunden: Wie viel Eigenkapital brauche ich? Was kostet ein Kauf wirklich? Worauf muss ich bei der Besichtigung achten?

Dieser Guide versucht genau diese Fragen – kompakt, ehrlich und praxisnah zu beantworten. So wie wir bei Rimo beraten.

„Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre und freue mich auf das persönliche Gespräch mit Ihnen.“

Mag. Daniel Ströhle, Geschäftsführer, Rimo Immobilien GmbH



Inhaltsübersicht

Ihr strukturierter Begleiter durch den gesamten Kaufprozess – von der ersten Orientierung bis zur Schlüsselübergabe.

01

Der Immobilienmarkt Vorarlberg

Marktüberblick, Kaufen vs. Mieten, gefragte Lagen

03

Schritt 2: Die richtige Lage finden

Makrolage, Mikrolage, Lage-Checkliste

05

Schritt 4: Kaufvertrag & rechtliche Abwicklung

Treuhandschaft, Grundbuch, Notarverfahren

02

Schritt 1: Budget & Finanzierung klären

Eigenkapital, Kaufnebenkosten, Wohnbauförderung

04

Schritt 3: Besichtigung – worauf achten?

Neubau vs. Bestand, Energieausweis, Checklisten

06

Schritt 5: Nach dem Kauf – was kommt?

Übergabe, Administration, Rimo als Langzeitpartner



Wohnen in Vorarlberg: Nachfrage, Qualität und Regionalität

Vorarlberg zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Österreichs. Das westlichste Bundesland überzeugt mit einer außergewöhnlichen Kombination aus alpinem Naturraum, exzellenter Infrastruktur, wirtschaftlicher Stärke und überdurchschnittlicher Lebensqualität – und zieht damit nicht nur Einheimische, sondern auch Zuzügler aus dem gesamten deutschsprachigen Raum an.

€4.500

**Gebrauchte
Wohnung**

Pro m²
Eigentumswohnung in
guten Lagen

€8.00

Neubau

Pro m² in einem Neubau-
Projekt

65–85%

Beliebteste Größe

3- bis 4-Zimmer-
Wohnungen am stärksten
nachgefragt



Starke Nachfrage 2025: Feldkirch, Dornbirn, Götzis und Lustenau führen die Nachfrageliste bei Eigennutzern an.

Kaufen oder mieten – eine Frage der Perspektive

Wann lohnt sich der Kauf?

Die Entscheidung zwischen Kauf und Miete hängt von mehreren Faktoren ab: der persönlichen Lebenssituation, der geplanten Aufenthaltsdauer und der verfügbaren Eigenkapitalbasis. In Vorarlberg überwiegt langfristig der wirtschaftliche Vorteil des Eigentums – steigende Mietpreise und ein stabiler Immobilienwert machen den Kauf für viele zur sinnvolleren Entscheidung.

Wer plant, mindestens acht bis zehn Jahre in einer Immobilie zu wohnen, fährt in der Regel besser mit dem Kauf. Die monatliche Finanzierungsrate liegt aktuell zwar meist deutlich höher als eine vergleichbare Miete – im Gegenzug baut man mit jeder Rate echtes Eigenkapital auf, statt Geld dauerhaft an einen Vermieter zu zahlen.

Die Faustregel: Price-to-Rent-Ratio

Bei einem Kaufpreis-Miet-Verhältnis unter **25** gilt Kaufen als wirtschaftlich sinnvoll. In Vorarlberg liegt dieser Wert je nach Lage zwischen **22 und 30** – in vielen Lagen also klar im Kaufbereich.

Unsere Beratungsphilosophie

Rimo Immobilien begleitet Kaufinteressierte bei dieser Abwägung mit einer ehrlichen, unabhängigen Einschätzung – ohne Druck, ohne Schönreden. Ihre Situation steht im Mittelpunkt.





Welche Lagen sind besonders gefragt?

Feldkirch

Als Bezirkshauptstadt punktet Feldkirch mit dichter Infrastruktur, lebendigem Stadtzentrum und hervorragender Anbindung an die Schweiz und Deutschland. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in zentralen und stadtnahen Lagen ist relativ hoch und zeigt kaum Abschwächung.

Dornbirn

Die bevölkerungsreichste Stadt Vorarlbergs bietet eine breite Palette an Wohnlagen – vom ruhigen Stadtrand bis zur urbanen Innenstadt. Neubauprojekte mit Glasfaseranschluss, Tiefgarage und Grünflächen sind hier besonders gefragt.

Göttis & Kummenberg-Region

Ruhelage, Bergblick und dennoch kurze Distanz zu den Ballungszentren machen diese Region zu einer der attraktivsten Wohnlagen in ganz Vorarlberg – besonders für Familien und Käufer, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Budget und Finanzierung klären

Bevor die erste Besichtigung stattfindet, steht eine ehrliche Bestandsaufnahme der eigenen finanziellen Situation. Wer diesen Schritt überspringt, riskiert, sich in Objekte zu verlieben, die außerhalb des realistischen Rahmens liegen – das kostet Zeit, Energie und bringt oft Enttäuschung mit sich.

Als Faustregel gilt in Österreich: Mindestens **20 % des Kaufpreises zuzüglich der Kaufnebenkosten** sollten aus Eigenmitteln gedeckt sein. Wer diese Basis hat, findet bei österreichischen Banken in der Regel sehr gute Konditionen für eine Wohnbaufinanzierung.

Kaufnebenkosten im Überblick

3,5 %

Grunderwerbsteuer

1,1 %

Grundbucheintragung
begünstigt bis 30.06.2026

idR 1–2 %

Notarkosten

max. 3 %

Maklerprovision zzgl. MwSt.
(Entfällt bei Kauf von Neubau)



Gesamtnebenkosten: Aktuell ca. 4,7–10 % des Kaufpreises – diese Summe sollte bei der Eigenkapitalplanung unbedingt berücksichtigt werden.

Wohnbauförderung in Vorarlberg nutzen

Das Land Vorarlberg bietet eine der attraktivsten Wohnbauförderungen Österreichs - trotz Förderungs-Kürzungen seit dem 31.07.25. Gefördert werden sowohl der Neubau als auch der Kauf bestehender Objekte – unter bestimmten Voraussetzungen hinsichtlich Einkommensgrenze, Wohnungsgröße und Hauptwohnsitz.



Hauptwohnsitz

Der geförderte Wohnraum muss als Hauptwohnsitz in Vorarlberg genutzt werden.



Max. 130 m²

Die Wohnfläche darf 130 m² nicht übersteigen, um förderfähig zu sein.



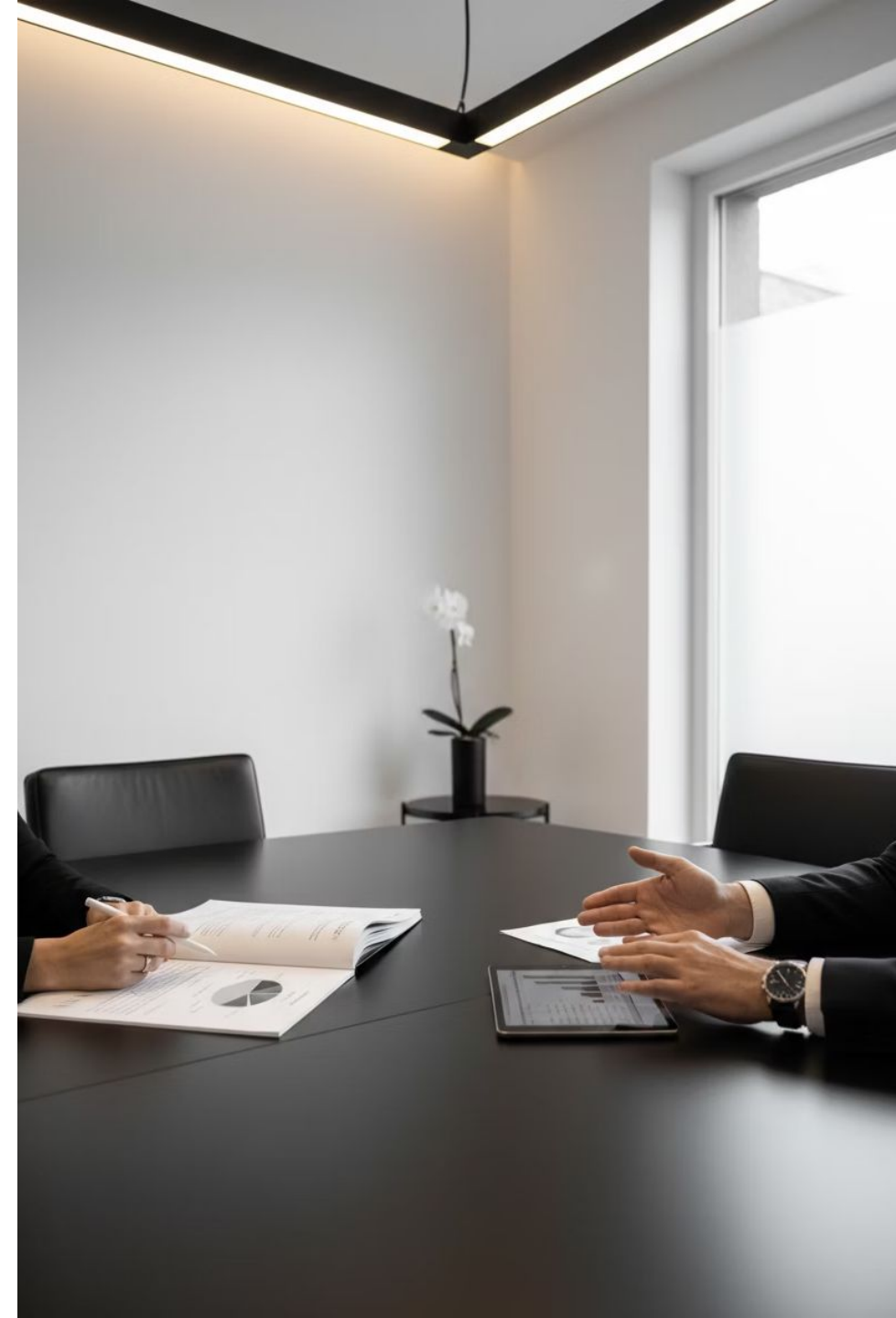
Einkommensgrenze

Die Förderung ist an Einkommensgrenzen geknüpft, die je nach Haushaltsgröße gestaffelt sind.



Finanzierungspartner

Rimo arbeitet mit dem stärksten Kreditvermittler Österreichs zusammen – für optimale Konditionen aus einer Hand.





SCHRITT 2

Lage, Lage, Lage – und was das wirklich bedeutet

Die Lage einer Immobilie ist der einzige Faktor, der sich nach dem Kauf nicht verändern lässt. Grundrisse können umgebaut, Bäder saniert und Böden erneuert werden – die Lage bleibt, wie sie ist. Umso wichtiger ist es, diesen Aspekt sorgfältig zu prüfen.

Für Familien

Schulen, Kindergärten, Spielplätze und kurze, sichere Wege stehen im Vordergrund.

Für Berufstätige

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnnähe und kurze Pendlerzeiten.

Für ältere Käufer

Barrierefreiheit, medizinische Infrastruktur und Nahversorgung in unmittelbarer Nähe.

Mikrolage und Makrolage verstehen

Makrolage

Die Makrolage beschreibt den größeren geografischen Kontext: Welche Stadt, welcher Bezirk, welche Region? Eine gute Makrolage – etwa Feldkirch als wirtschaftsstarke Bezirkshauptstadt – sichert den langfristigen Werterhalt der Immobilie und die Wiederverkäuflichkeit.

Mikrolage

Die Mikrolage fokussiert auf das direkte Umfeld: Welche Straße, welches Viertel, welche Nachbarschaft? Ruhige Seitenstraße, Südgarten, keine Gewerbenutzung in unmittelbarer Nähe – diese Faktoren bestimmen die Wohnqualität im Alltag direkt.

Rimo Immobilien kennt den Vorarlberger Markt in seiner Tiefe – nicht nur die Lagen, sondern auch realistische Preisniveaus, Käuferprofile, Nachfragezyklen und stille Verkäufe abseits der Portale. Diese Marktkennntnis ist einer der zentralen Mehrwerte, den professionelle Maklerbegleitung bietet – und den Online-Plattformen nicht ersetzen können.

Lage-Checkliste für Käufer

- Entfernung zu Schule / Kindergarten und Nahversorgung (Supermarkt, Apotheke)?
- Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnanbindung im Umkreis?
- Lärmbelastung (Straße, Gewerbe, Bahn) und Ausrichtung / Sonnenstunden?
- Entwicklungspotenzial des Viertels und geplante Bauprojekte in der Umgebung?

Neue Lagen entdecken: Götzis und die Kummenberg-Region

Wer in Feldkirch oder Dornbirn ein begrenztes Budget hat, findet in der Kummenbergregion rund um Götzis, Klaus und Weiler attraktive Alternativen. Die Lagen hier bieten Ruhe, Bergblick und kurze Wege in die Zentren – bei oft etwas günstigeren Quadratmeterpreisen als in den urbanen Kernzonen.

Rimo Immobilien vermarktet aktuell mehrere Projekte in Götzis und begleitet Kaufinteressierte dabei, auch weniger bekannte Lagen realistisch und fundiert einzuschätzen.

„Viele unserer Kunden entdecken die Kummenbergregion erst durch uns – und sind dann begeistert. Manchmal ist die beste Lage nicht die bekannteste.“

Mag. Daniel Ströhle, Geschäftsführer, Rimo Immobilien GmbH



Die Besichtigung: mehr als ein erster Eindruck

Eine Besichtigung dauert im Schnitt 30 bis 60 Minuten. Wer strukturiert vorgeht, nutzt diese Zeit deutlich effektiver. Grundsätzlich gilt: **nie nur eine Besichtigung** – sondern mindestens zwei. Die erste dient dem Gesamteindruck und dem Bauchgefühl, die zweite – idealerweise zu einer anderen Tageszeit – der sachlichen Prüfung.

1

Zustand prüfen

Fenster, Dichtungen, Feuchtigkeit an Wänden oder Decken, Bodenbelag

2

Technik checken

Heizungsanlage (Alter & Typ), Lüftung / Klimatisierung, Aufzug

3

Infrastruktur

Tiefgarage oder Außenstellplatz, Kellerabteil, Lagerfläche

4

Dokumente einfordern

Hausordnung, Betriebskosten, Reparaturfonds, gültiger Energieausweis





SCHRITT 3 – FORTSETZUNG

Neubau vs. Bestandsimmobilie – unterschiedliche Augen

Beim Neubau

Der Fokus liegt auf den **Unterlagen**: Grundriss, Baubeschreibung, Ausstattungsstandard und Fertigstellungstermin sind die entscheidenden Dokumente. Wer eine Neubauwohnung kauft, kauft oft noch etwas, das nicht fertig ist – umso wichtiger sind die Qualität der Projektunterlagen und die Seriosität des Bauträgers.

Bei der Bestandsimmobilie

Das Augenmerk gilt dem **baulichen Zustand**. Dach, Heizung, Fenster und Leitungen sind die kostenintensivsten Sanierungsbereiche.

- ❑ Rimo Immobilien empfiehlt bei Bestandsobjekten grundsätzlich, eine zweite fachkundige Meinung einzuholen – und begleitet Kaufinteressierte dabei, die richtigen Fragen zu stellen.



Der Energieausweis – unterschätzte Pflichtlektüre

In Österreich ist der Energieausweis beim Verkauf und bei der Vermietung von Immobilien gesetzlich vorgeschrieben. Er gibt Auskunft über den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) des Gebäudes.

Energieausweis-Klassen in Österreich

A++ bis A

Sehr gut –
Niedrigenergie- bis
Passivhaus

B bis C

Gut bis durchschnittlich
– empfehlenswert

D bis E

Unter Durchschnitt –
Sanierungsbedarf
prüfen

F bis G

Hoher
Energieverbrauch –
Kosten kalkulieren

A black and white photograph of a person's hands signing a document on a dark wooden desk. The person is wearing a dark long-sleeved shirt and a watch. The document has the 'RIMO' logo at the bottom. In the background, there is a black chair and a small shelf with a decorative object.

SCHRITT 4

Der Kaufvertrag – nichts dem Zufall überlassen

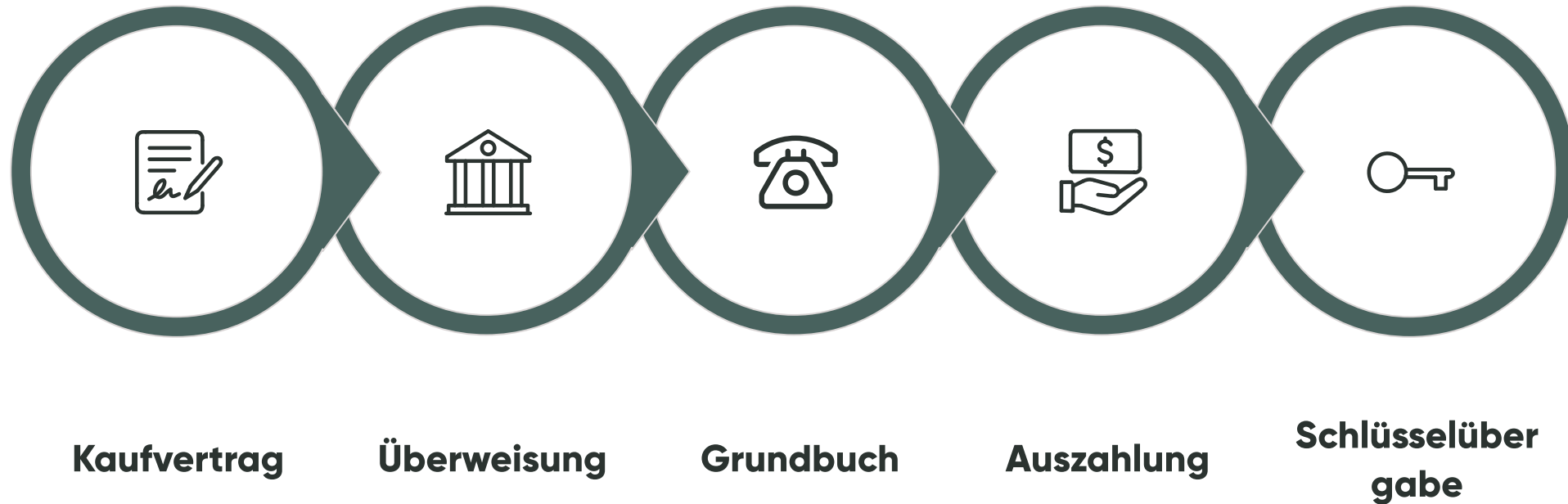
In Österreich wird der Immobilienkaufvertrag von einem Notar oder einem Rechtsanwalt errichtet. Beide Parteien profitieren von einer professionellen Vertragsgestaltung, die alle relevanten Punkte klar regelt und rechtssicher dokumentiert.

- **Exakte Objektbeschreibung** mit aktuellen Grundbuchdaten und Zubehörvereinbarungen (Einbauküche, Kellerabteil, Stellplatz)
- **Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten** – inklusive Treuhandregelung und Zahlungsfristen
- **Übergabedatum und -bedingungen** – was genau übergeben wird und in welchem Zustand
- **Haftungsausschlüsse und Gewährleistungsregelungen** – besonders relevant bei Bestandsobjekten

- ☐ Rimo Immobilien koordiniert die gesamte Vertragsabwicklung und stellt sicher, dass alle notwendigen Unterlagen vollständig und korrekt vorliegen.

Treuhandchaft und Zahlungsabwicklung

In Österreich wird der Kaufpreis beim Immobilienkauf in der Regel über ein **Notaranderkonto** oder ein Treuhandkonto abgewickelt. Der Käufer überweist den Kaufpreis nicht direkt an den Verkäufer, sondern an einen neutralen Treuhänder – meist den beurkundenden Notar.



Dieses bewährte Verfahren schützt beide Seiten zuverlässig: Der Käufer erhält Sicherheit, dass sein Geld erst nach vollzogener Eigentumsübertragung weiterfließt – der Verkäufer hat die Garantie, dass der Kaufpreis bereits hinterlegt ist.

Grundbuch und Eigentumsrecht in Österreich

Das österreichische Grundbuch ist das zentrale öffentliche Register für Immobilieneigentum. Jeder Eigentümerwechsel wird dort eingetragen und ist damit für jedermann einsehbar. **Erst mit der Eintragung im Grundbuch gilt der Kauf rechtlich als vollzogen.**

Vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags sollte ein aktueller Grundbuchauszug geprüft werden. Dieser zeigt bestehende Belastungen wie Hypotheken, Dienstbarkeiten oder Vorkaufsrechte – allesamt relevante Informationen, die den Kaufentschluss beeinflussen können.



- ❑ Rimo Immobilien prüft alle grundbuchrelevanten Unterlagen im Rahmen der Abwicklung und klärt offene Fragen proaktiv – damit Käufer keine unangenehmen Überraschungen nach der Unterzeichnung erleben.



SCHRITT 5

Schlüsselübergabe und Übergabeprotokoll

Der Tag der Schlüsselübergabe ist ein besonderer Moment – und gleichzeitig ein rechtlich relevanter Akt. Beim Übergabetermin wird der Zustand der Immobilie gemeinsam festgehalten und in einem Übergabeprotokoll dokumentiert.



Zustand aller Räume

Sämtliche Räume werden im Protokoll erfasst – auch wenn keine Mängel vorhanden sind.



Zählerstände

Strom, Gas und Wasser werden abgelesen und dokumentiert – Basis für die Vertragsumschreibung.



Schlüssel & Zubehör

Alle übergebenen Schlüssel und vereinbartes Zubehör werden schriftlich bestätigt.



Eventuelle Mängel

Festgestellte Mängel werden im Protokoll vermerkt und schützen beide Seiten vor späteren Streitigkeiten.

Meldezettel, Versicherungen und erste Schritte

Nach der Schlüsselübergabe stehen einige administrative Schritte an. Wer in eine Eigentumswohnung einzieht, wird automatisch Teil einer **Eigentümergeinschaft** – mit gemeinsamer Verantwortung für alle Allgemeinflächen und Haustechnik. Die Betriebskosten werden monatlich als Vorschuss eingehoben und jährlich abgerechnet.

Wichtig: Mit der Schlüsselübergabe geht auch das Risiko für Schäden an der Immobilie auf dich über (Gefahrenübergang). Die Haushaltsversicherung sollte deshalb bereits zu diesem Zeitpunkt aktiv sein – nicht erst nach dem tatsächlichen Einzug.

Erste Schritte nach dem Einzug

- Hauptwohnsitz beim Gemeindeamt ummelden
- Haushaltsversicherung abschließen
- Strom- und Gasvertrag ummelden
- Hausverwaltung kontaktieren
- Hausordnung lesen, Müllentsorgung klären
- Briefkasten beschriften, Post nachsenden

Rimo bleibt auch nach dem Kauf an Ihrer Seite

Der Kauf ist abgeschlossen – aber die Beziehung zu Rimo Immobilien endet nicht mit der Schlüsselübergabe. Rimo versteht sich als **langfristiger Partner** seiner Kunden. Ob Fragen zur Hausverwaltung, zum nachträglichen Verkauf oder zur Weitervermietung eines Objekts – das Team von Rimo steht auch nach dem Kauf als verlässlicher Ansprechpartner zur Verfügung.

Diese Haltung ist kein Versprechen, sondern gelebte Praxis. Sie spiegelt die Grundsätze wider, nach denen Rimo seit Jahren arbeitet: **Wohlfühlen, Ehrlichkeit und Loyalität** – jeden Tag, intern und extern.

„Ein zufriedener Käufer ist der beste Beweis dafür, dass wir unseren Job richtig gemacht haben. Und oft der Beginn einer langen Beziehung.“

Mag. Daniel Ströhle, Geschäftsführer Rimo Immobilien

Aktuelle Projekte von Rimo

Entdecken Sie unsere aktuellen Neubauprojekte in Feldkirch und Götzis – hochwertig geplant, sorgfältig vermarktet und mit persönlicher Begleitung durch unser Team.



Wohnanlage Hillside – Feldkirch

9 Einheiten | 2–4 Zimmer | 38–111 m²

Ab **€ 295.000**

Zentrale Stadtrandlage mit sehr guter Infrastruktur. Hochwertige Architektur, durchdachte Grundrisse und optimale Anbindung an Feldkirch.



Wohnanlage Glattenstein, Götzis

10 Einheiten | 2–5 Zimmer | 52–93 m²

€ 375.000 – 650.000

Ruhige Lage am Kalkofenweg mit Bergblick, Garnmarkt und Infrastruktur in wenigen Gehminuten.



Kleinwohnanlage Enderstraße, Altach

9 Einheit | 2–5 Zimmer | 51–119 m²

ab € 359.000

Ruhige Seitenstraße abseits vom Durchgangsverkehr – Bus, Supermarkt und Bahnhof in 5 Gehminuten erreichbar.

📄 Aktuelle Verfügbarkeiten und vollständige Projektunterlagen: www.rimo.at

Räume für Ihr Leben – mit Verantwortung vermittelt

Rimo Immobilien GmbH ist ein regional verwurzelter Immobiliendienstleister mit Standorten in Feldkirch und Dornbirn. Das Unternehmen begleitet Eigentümer, Vermieter und Bauträger in Vorarlberg bei der strukturierten, rechtssicheren und marktgerechten Vermittlung ihrer Immobilien – vom Erstgespräch bis über den Vertragsabschluss hinaus.

Wohlfühlen

Jede Begegnung mit Rimo soll sich gut anfühlen – für Käufer, Verkäufer und das Team selbst.

Ehrlichkeit

Wir sagen, was ist – auch wenn es unbequem ist. Transparenz ist die Grundlage jeder guten Beratung.

Loyalität

Unsere Kunden können sich auf uns verlassen – heute, morgen und nach dem Vertragsabschluss.

- 📄 **Soziales Engagement:** Mit jedem abgeschlossenen Kauf- oder Mietvertrag fließt ein Teil der erhaltenen Provision direkt an die Initiative „**Kindern Zukunft schenken**“ – vier Tagesstätten in Mosambik, die mehr als 450 Kindern eine Chance auf Ausbildung und Zukunft geben.



Ein starkes Netzwerk für alle Lebenslagen

Rimo Immobilien steht nicht allein. Ein breites Netzwerk erfahrener Partner entlang der gesamten Wertschöpfungskette ermöglicht es, Kunden auch über die reine Vermittlung hinaus zu unterstützen – mit kurzen Wegen und verlässlichen Lösungen.



Bauträger

wohn.wert, Raum.punkt, BMV und Revital – zuverlässige Wohnbauträger für Neubau und Sanierung



Ausstattung

Beerli Sonnenschutz und **LTS Aufzüge** – Gebäudetechnik auf höchstem Niveau



Finanzierung

Partnerschaft mit dem stärksten Kreditvermittler Österreichs – individuelle Finanzierungslösungen für jeden Käufer



Service & Betreuung

HTS Gebäudetechnik, privis – Wartung, Betreuung und Lagerräume, **BOS** - Sicherheitstechnik



Wir begleiten Sie auf dem Weg zu Ihren Räumen.

Rimo Feldkirch

Marktplatz 7, 6800 Feldkirch

T: +43 5522 39303 28

E: info@rimo.at

www.rimo.at

Rimo Dornbirn

Lustenauerstraße 56, 6850 Dornbirn

T: +43 5572 53 53 6 26

E. m.kaufmann@rimo.at

Öffnungszeiten

Mo–Do 8:00–12:00 & 14:00–17:00 Uhr

Fr 8:00–12:00 Uhr

Social Media

Instagram: rimo_immobilien

Facebook: rimoimmobiliengmbh

LinkedIn: rimo-immobilien-gmbh

YouTube: rimoimmobiliengmbh

Impressum

Herausgeber: Rimo Immobilien GmbH,
Feldkirch

Inhalt und Gestaltung:
MULTIMEDIAFABRIK GmbH, Vorarlberg

Alle Angaben ohne Gewähr. Stand: Frühjahr
2026. Entgeltliche Einschaltung. Dieses ePaper
dient ausschließlich der allgemeinen Information
und ersetzt keine individuelle rechtliche oder
finanzielle Beratung.