

# Unterlagen-Checkliste für den Wohnungsverkauf in Wien

14 Dokumente, die Sie vor dem Vermarktungsstart bereit haben sollten. Vollständige Unterlagen verkürzen den Verkaufsprozess um 4 bis 8 Wochen und stärken Ihre Verhandlungsposition.

#	Dokument	Hinweis	✓
1	<b>Grundbuchauszug</b>	Aktueller Eintrag, max. 3 Monate alt. Online beim Bezirksgericht beantragbar (15 €).	
2	<b>Energieausweis</b>	Gesetzlich vorgeschrieben, gültig 10 Jahre. Kosten ca. 250 bis 400 € je nach Wohnungsgröße.	
3	<b>Wohnungseigentumsvertrag</b>	Bei Eigentumswohnungen zwingend. Erhältlich beim Notar oder der Hausverwaltung.	
4	<b>Nutzwertgutachten</b>	Aufteilung der Liegenschaft nach Anteilen. Liegt meist beim Wohnungseigentumsvertrag bei.	
5	<b>Bauplan / Wohnungsplan</b>	Grundriss mit Bemaßung, idealerweise mit Quadratmeter-Aufstellung.	
6	<b>Betriebskostenabrechnungen</b>	Der letzten 3 Jahre, inkl. Heiz- und Warmwasserabrechnung.	
7	<b>Protokolle der Eigentümerversammlungen</b>	Mindestens 2 Jahre rückwirkend. Erhältlich bei der Hausverwaltung.	
8	<b>Rücklagen-Stand</b>	Auskunft der Hausverwaltung über den Reparaturfonds-Stand und geplante Sanierungen.	
9	<b>Sanierungs- und Investitionsbelege</b>	Rechnungen für Küche, Bäder, Heizung, Böden — steuerlich relevant bei Spekulationsfrist.	
10	<b>Baubewilligung &amp; Einreichpläne</b>	Bei nachträglichen Umbauten oder Ausbauten.	
11	<b>Mietverträge</b>	Bei vermieteten Objekten alle aktuellen Verträge inkl. Indexanpassungen.	
12	<b>Versicherungspolizze</b>	Gebäudeversicherung mit Prämienhöhe — üblicherweise von der Hausverwaltung.	
13	<b>Wohnbauförderungs-Nachweis</b>	Bei geförderten Wohnungen Nachweis über Rückzahlungsstand.	
14	<b>Übergabeprotokoll Vorbesitzer</b>	Sofern vorhanden — hilft bei Zählerständen und Mängelhistorie.	

## **Tipp: Fehlende Unterlagen?**

Vires besorgt Grundbuchauszug, Energieausweis und Hausverwaltungs-Dokumente in der Regel innerhalb von 5 bis 10 Werktagen — kostenfrei im Rahmen der Vermarktungsbeauftragung.

## **Was diese Checkliste nicht ersetzt**

Diese Checkliste deckt die typischen Standardfälle für Eigentumswohnungen ab. Bei Sondersituationen (Erbengemeinschaft, Auslandsbeteiligung, vermietete Wohnung mit Spezial-MRG-Konstellation) sollten zusätzliche Unterlagen vorbereitet werden. Die kostenlose Ersteinschätzung von Vires klärt, welche Dokumente in Ihrem Fall relevant sind.

### **Kostenlose Ersteinschätzung in 3 Minuten**

Online-Bewertung Ihrer Wiener Immobilie — unverbindlich und datenbasiert.

[vires.at/immobilie-verkaufen-wien](https://vires.at/immobilie-verkaufen-wien)

© 2026 Vires Real Solutions GmbH · Seitenstettengasse 5/37 · 1010 Wien · [realsolutions@vires.at](mailto:realsolutions@vires.at)

Diese Checkliste ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Stand: 04.05.2026.