

Meine Bedarfsanalyse Immobilienkauf

Ihr persönlicher Wunsch- & Bewertungsleitfaden!

**Wir verbinden
Menschen mit
Immobilien.**

planethOme



Meine Bedarfsanalyse Immobilienkauf

Dieses Dokument hilft Ihnen, Ihre Wohnwünsche klar zu strukturieren. Es geht ausschließlich um Ihren Bedarf – nicht um Zahlen oder Finanzierung. Füllen Sie es ehrlich und in Ruhe aus. Je klarer Ihre Antworten, desto treffsicherer wird die Immobiliensuche.

**MUST
HAVE**

Ohne dieses Kriterium kommt die Immobilie für mich nicht in Frage. Kein Kompromiss.

**NICE
TO HAVE**

Das wäre schön, aber ich kann darauf verzichten, wenn alles andere passt.

**Was will ich
wirklich?**

Name:

Erstellt am:

Version:

Lage & Region

Wo möchte ich leben? Was brauche ich in meiner Nähe?

Die Lage prägt Ihren Alltag mehr als jedes Ausstattungsmerkmal.

Denken Sie an Morgen- und Abendroutinen, Wochenenden, Pendeln und soziale Kontakte.

Frage / Kriterium	MUST HAVE	NICE TO HAVE	Meine Antwort / Notizen
Stadt, Stadtrand oder Land: Was entspricht meinem Lebensgefühl?	☐	☐	
Welche Stadt / Region: Wunschort oder Alternativen?	☐	☐	
Maximale Pendelzeit zum Arbeitsplatz: Minuten / Kilometer, Auto oder öffentlich?	☐	☐	
Nähe zu Schulen / Kindergärten: Jetzt oder künftig relevant?	☐	☐	
Nähe zu Natur & Erholung: Park, Wald, See, Berge, Rad- & Wanderwege?	☐	☐	
Nähe zu Einkauf & Versorgung: Supermarkt, Arzt, Apotheke, Restaurant?	☐	☐	
Öffentlicher Nahverkehr: U-Bahn, Bus, Bahn – wie nah?	☐	☐	
Ruhige oder lebendige Nachbarschaft: Ruhig & idyllisch oder zentrales Leben?	☐	☐	
Bestimmte Stadtteile oder Gemeinden: Konkrete Favoriten oder Ausschlusszonen?	☐	☐	
Soziales Umfeld / Community: Familienviertel, junges Umfeld, gemischt?	☐	☐	

Mein Wunsch-Ort in eigenen Worten: Was soll ich vor der Haustüre vorfinden?

Immobilientyp & Grundform

Haus oder Wohnung? Welche Form des Wohnens passt zu mir?

Berücksichtigen Sie bei der Entscheidung zwischen Haus und Wohnung nicht nur Ihren aktuellen Platzbedarf, sondern auch zukünftige Veränderungen wie Familie, Homeoffice oder neue Lebenssituationen.

Frage / Kriterium	MUST HAVE	NICE TO HAVE	Meine Antwort / Notizen
Einfamilienhaus (freistehend): Maximale Privatsphäre, eigenes Grundstück?	☐	☐	
Doppelhaus oder Reihenhaushaus: Günstiger, trotzdem Haus-Charakter?	☐	☐	
Eigentumswohnung: Weniger Aufwand, oft zentrale Lage?	☐	☐	
Erdgeschoss oder oberes Stockwerk: Gartenebene vs. Aussicht & Helligkeit?	☐	☐	
Altbau mit Charme: Hohe Decken, Parkett aber Renovierungsbedarf?	☐	☐	
Neubau oder Erstbezug: Modern, energieeffizient, keine Überraschungen?	☐	☐	
Wie wichtig ist ein eigenes Grundstück: Unabhängigkeit, Erweiterungsmöglichkeiten?	☐	☐	
Wieviel Außenfläche ist gewünscht: Kleiner Garten, große Anlage oder nur Balkon?	☐	☐	

Welches Wohnkonzept passt am besten zu meinem Lebensstil?

Größe & Raumeinteilung

Wieviel Platz brauche ich wirklich?

Denken Sie nicht nur an heute, sondern auch an die nächsten 5-10 Jahre:
Kinder, Pflege von Angehörigen, Homeoffice, Hobbys.

Frage / Kriterium	MUST HAVE	NICE TO HAVE	Meine Antwort / Notizen
Wie viele Personen ziehen ein: Aktuell und perspektivisch?	☐	☐	
Mindestgröße Wohnfläche (m²): Unter dieser Grenze kommt es nicht in Frage?	☐	☐	
Wunschgröße Wohnfläche (m²): Das Idealziel?	☐	☐	
Anzahl Schlafzimmer (Minimum): Pflicht – darf nicht unterschritten werden?	☐	☐	
Anzahl Schlafzimmer (Wunsch): Ideal für Gäste, Kinder, Arbeitszimmer?	☐	☐	
Anzahl Bäder / WCs: Gäste-WC, 2 Bäder, separates Bad/WC?	☐	☐	
Eigenes Arbeitszimmer / Homeoffice: Fester Raum oder Nische genügt?	☐	☐	
Separate Gästeunterkunft: Einliegerwohnung, Gästezimmer, Dachboden?	☐	☐	
Keller oder größerer Abstellraum: Für Lagerung, Hobbys, Technik?	☐	☐	
Wunschküche oder Hauswirtschaftsraum: Eigene Waschzone gewünscht?	☐	☐	

Wo liegt für Sie das richtige Maß an Lebensraum?

Lebensplanung & Zukunft

Wie verändert sich mein Leben in den nächsten Jahren?

Eine Immobilie kauft man für einen langen Zeitraum.

Wer jetzt ehrlich über die Zukunft nachdenkt, vermeidet spätere Fehler.

Frage / Kriterium	MUST HAVE	NICE TO HAVE	Meine Antwort / Notizen
Wie viele Jahre plane ich, hier zu wohnen: 5 Jahre, 10 Jahre, dauerhaft?	☐	☐	
Plane ich Familienzuwachs: Kinder, Enkel, Angehörige im Haus?	☐	☐	
Könnte sich mein Arbeitsort verändern: Flexibilität bei der Lage nötig?	☐	☐	
Werde ich im Alter hier wohnen: Barrierefreiheit jetzt einplanen?	☐	☐	
Soll die Immobilie auch vermietet werden können: Teilvermietung, Einliegerwohnung?	☐	☐	
Soll ein späterer Verkauf möglich sein: Wiederverkäuflichkeit als Kriterium?	☐	☐	
Plane ich bauliche Veränderungen: Anbau, Umbau, Aufstockung, Ausbau?	☐	☐	
Gibt es Hobbys, die Platz brauchen: Atelier, Werkstatt, Musikzimmer, Fitnessraum?	☐	☐	
Habe ich Tiere, die Platz oder Garten brauchen: Größe, Anzahl, Art der Tiere?	☐	☐	

Was soll sich durch diesen Kauf in meinem Leben konkret verändern oder verbessern?

Ausstattung & Wohnkomfort

Was brauche ich, was wäre schön?

Tipp, trennen Sie hier ganz bewusst:

Was brauche ich, damit ich mich zuhause wohlfühle? Und was ist reines Wunschdenken?

Frage / Kriterium	MUST HAVE	NICE TO HAVE	Meine Antwort / Notizen
Welche Heizungsform ist Pflicht / bevorzugt: Fernwärme, Wärmepumpe, Gas, Pellets?	☐	☐	
Gute Energieeffizienz / niedrige Heizkosten: Relevant für Alltagskomfort?	☐	☐	
Einbauküche vorhanden oder möglich: Größe, offenes oder geschlossenes Konzept?	☐	☐	
Barrierefreier Zugang / bodengleiche Dusche: Jetzt oder für die Zukunft?	☐	☐	
Aufzug (bei Wohnung): Notwendig oder egal?	☐	☐	
Hochwertige Böden (Parkett, Fliesen, Laminat): Was stört mich, was liebe ich?	☐	☐	
Kamin oder Ofen: Gemütlichkeitsfaktor?	☐	☐	
Smarthome / Hausautomation: Rollläden, Licht, Sicherheit, Heizung digital?	☐	☐	
Ausreichend Stauraum: Einbauschränke, Abstellräume, Dachboden?	☐	☐	

**Denkanstoß – was würde ich mir von meiner derzeitigen Wohnsituation mitnehmen –
was würde ich unbedingt ändern?**

Außenbereich & Umfeld

Garten, Terrasse, Balkon – was gehoert für mich dazu?

Garten und Terrasse bieten Entspannung und Lebensqualität, aber auch mehr Arbeit bei Pflege und Instandhaltung.

Frage / Kriterium	MUST HAVE	NICE TO HAVE	Meine Antwort / Notizen
Garten gewünscht: Größe, Gestaltung, Pflege – bin ich bereit?	☐	☐	
Ausrichtung des Gartens / der Terrasse: Süden für Sonne, Norden für Schatten?	☐	☐	
Terrasse oder Balkon als Alternative: Reicht mir das?	☐	☐	
Privatsphäre im Außenbereich: Sichtschutz, eingefriedetes Grundstück?	☐	☐	
Stellplatz oder Garage: Anzahl, überdacht, Tiefgarage?	☐	☐	
Ladestation für Elektroauto: Vorhanden oder nachrüstbar?	☐	☐	
Fahrrad-Abstellmöglichkeit: Sicher, überdacht, leicht erreichbar?	☐	☐	
Gepflegte Außenanlage: Wie wichtig ist der erste Eindruck des Hauses?	☐	☐	

Wie stelle ich mir meinen Außenbereich vor – was tue ich dort in einem typischen Jahr?

Wohlgefühl & Atmosphäre

Was muss ich spüren, wenn ich die Tür aufmache?

Neben allen rationalen Kriterien spielt das Bauchgefühl eine entscheidende Rolle.
Hier dürfen und sollen Sie ehrlich sein.

Frage / Kriterium	MUST HAVE	NICE TO HAVE	Meine Antwort / Notizen
Welcher Architekturstil spricht mich an: Modern, klassisch, rustikal, minimalistisch?	☐	☐	
Wie wichtig ist viel natürliches Licht: Größe Fenster, südliche Ausrichtung?	☐	☐	
Wie wichtig ist Stille / Ruhe im Haus: Kein Straßenlärm, guter Schallschutz?	☐	☐	
Wie wichtig ist Privatsphäre: Nicht einsehbar, Abstand zu Nachbarn?	☐	☐	
Welche Raumhöhe / welches Raumgefühl: Hohe Decken, offene Räume, gemütlich?	☐	☐	
Erster Eindruck (Fassade, Eingang): Repräsentativ, schlicht, künstlerisch?	☐	☐	
Was darf auf keinen Fall vorhanden sein: Absolutes No-Go: Lärm, Geruch, Industrie?	☐	☐	
Gibt es einen emotionalen Wunsch oder Traum: Etwas Besonderes, das ich immer wollte?	☐	☐	

Meine Traumimmobilie – in 3 Sätzen:

Meine persönliche: Must-Have Liste

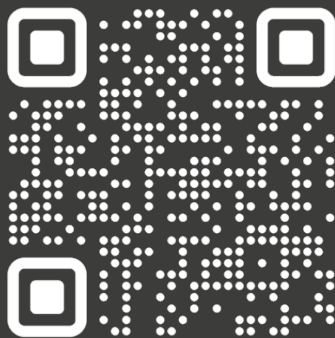
Diese Checkliste ist Ihr Maßstab bei jeder Besichtigung!

Übertragen Sie in diese Liste alle Kriterien, die Sie als Must-Have markiert haben. Erfüllt eine Immobilie auch nur ein einziges Must-Have NICHT, scheidet sie aus – unabhängig davon, wie gut alles andere passt.

Must-Have Kriterium (aus der Analyse)	BEWERTET
01	☐
02	☐
03	☐
04	☐
05	☐
06	☐
07	☐
08	☐
09	☐
10	☐
11	☐
12	☐
13	☐
14	☐
15	☐

A man with a beard and short dark hair, wearing a blue and white checkered button-down shirt, is carrying a young girl with long, wavy brown hair on his shoulders. The girl is wearing a light blue button-down shirt and dark green sneakers with white laces. Both are laughing and looking upwards. They are outdoors in front of a modern building with large glass windows and a dark roof. The background shows some greenery and a clear sky.

**Sie suchen.
Wir finden.**



PlanetHome Immobilien Austria GmbH
eNNA – Drorygasse 1/2 | Stiege B | Top 4.2
1030 Wien

+43 800 201161
www.planethome.at

planeth**ome**