Immobilien-Exposé: Vorlage

Zum Ausfüllen für Wohnung, Haus, Grundstück und Anlageobjekt. Für Österreich und Deutschland. Ersetze jede eckige Klammer, lösche, was nicht zutrifft.

1 · Titelseite

Titelbild	[stärkstes Foto, hell, gerade]
Überschrift	[Objektart] in [Ort, Bezirk], [ein konkretes Merkmal]
Kurzzeile	[Zimmer] Zimmer, ca. [ ] m² Wohnfläche, [Balkon/Terrasse/Garten] ca. [ ] m²
Kaufpreis	[ ] €
Objektnummer, Stand	[ ], [Datum]

Der Preis gehört auf die Titelseite, nicht versteckt ans Ende.

2 · Eckdaten auf einen Blick

Objektart	[Eigentumswohnung / Haus / Grundstück / Anlageobjekt]
Eigentumsform	[Wohnungseigentum / Alleineigentum / Baurecht / Erbbaurecht]
Wohn- oder Nutzfläche	ca. [ ] m², Grundlage: [Nutzwertgutachten / Plan / Aufmaß]
Freiflächen	[Art] ca. [ ] m²
Grundstück	ca. [ ] m²
Zimmer	[ ]
Stockwerk, Lift	[ ] von [ ], Lift [ja / nein]
Baujahr, Sanierung	[ ], zuletzt saniert [Jahr, was genau]
Heizung	[System, Energieträger]
Zustand	[Erstbezug / gepflegt / sanierungsbedürftig]
Verfügbar	[sofort / ab Datum / nach Vereinbarung]
Stellplatz	[Art, im Preis enthalten oder Preis extra]

Flächen immer mit „ca.“ und mit Grundlage, Freiflächen getrennt.

3 · Beschreibung

Für wen	[zwei Sätze: wer hier gut wohnt oder anlegt]
Raumaufteilung	[Rundgang ab dem Eingang]
Ausstattung	[Böden, Bad, Küche, Fenster, Besonderheiten]
Haus oder Anlage	[Einheiten, Allgemeinflächen, Zustand]

Ein echtes Merkmal statt Floskeln wie „Traumwohnung“.

4 · Lage

Mikrolage	[Umgebung, Lärmquellen ehrlich benannt]
Nahversorgung, Schulen, Ärzte	[mit Gehminuten]
Öffentlicher Verkehr	[Linie, Station, Gehminuten]
Karte	[Ausschnitt; genaue Adresse nur nach Freigabe des Eigentümers]

5 · Fotos und Grundriss

Fotos	[in der Reihenfolge eines Rundgangs]
Grundriss	[mit Maßen oder Raumflächen; Hinweis, falls nicht maßstabsgetreu]

6 · Kosten

Kaufpreis	[ ] €
Betriebskosten / Hausgeld monatlich	[ ] €
Rücklage monatlich, aktueller Stand	[ ] €, [ ] €
Heizung und Warmwasser	[ ] € [Akonto]
Provision	[Höhe, zzgl. oder inkl. USt.]
Nebenkosten des Erwerbs	[laut beiliegender Übersicht]

Österreich: Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung, Vertragserrichtung. Deutschland: Grunderwerbsteuer je Bundesland, Notar, Grundbuch.

7a · Energieausweis Österreich

HWB	[ ] kWh/m²a, Klasse [ ]
Endenergiebedarf, Gesamtenergieeffizienzklasse	[ ] kWh/m²a, Klasse [ ]
fGEE (ältere Ausweise)	[ ], Klasse [ ]
Gültig bis	[Datum]

Gilt auch für Inserate und Social Media (EAVG 2012).

7b · Energieausweis Deutschland

Art des Ausweises	[Bedarfsausweis / Verbrauchsausweis]
Energiekennwert	[ ] kWh/(m²·a)
Wesentlicher Energieträger	[ ]
Baujahr laut Ausweis	[ ]
Effizienzklasse	[A+ bis H]

Pflichtangaben in Anzeigen nach § 87 GEG.

8 · Unterlagen

Liegen vor	[Grundbuchsauszug, Nutzwertgutachten oder Teilungserklärung, Pläne, Protokolle, Abrechnungen]
Auf Anfrage	[ ]

9 · Kontakt

Ansprechperson	[Name, Funktion, Foto]
Telefon, E-Mail	[ ], [ ]
Hinweis	Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtum und Änderungen vorbehalten. Angaben laut [Eigentümer / Unterlagen].

Endkontrolle vor dem Versand

- □ Fläche überall gleich, mit „ca.“ und Grundlage, Freiflächen getrennt
- □ Kosten beziffert, nicht „auf Anfrage“
- □ Energieausweis vollständig und gültig
- □ Nebenkostenübersicht und Provision klar
- □ Lage mit Gehminuten statt „gute Infrastruktur“
- □ Fotos hell, gerade, ohne private Gegenstände
- □ Keine leeren Klammern, Stand-Datum aktuell

Tipp: Aus einem fertigen Exposé lassen sich die Bausteine für Social Media direkt übernehmen: Titelseite und Fotos fürs Carousel, Eckdaten für eine Faktenfolie, Lage und Grundriss für Stories. In immocontent.ai lädst du dazu das Exposé-PDF hoch, das Studio erstellt daraus Beiträge im Look deines Büros, die du vor dem Posten prüfst und freigibst.

Vorlage von immocontent.ai, Stand November 2026. Ersetzt keine Rechtsberatung.