



Angebot Immobilienverwaltung
1100 Wien, Humboldtgasse 8-9 | Scheugasse 12-16 | Humboldtgasse 23



SMT.Immobilien
V E R W A L T U N G



Sechszellent

6 x bester Verwalter in Gold



Angebot Immobilienverwaltung

1100 Wien, Humboldtgasse 8-9 | Scheugasse 12-16 | Humboldtgasse 23

Betreff: : Angebot | Immobilienverwaltung
Bearbeiter : Evelyn Mandl | Ferenc Sabo
Datum : 14.07.2023

Sehr geehrter Herr Urban,

wir freuen uns sehr über Ihr Interesse an unseren Leistungen und bedanken uns für Ihre Anfrage.

Unser Unternehmen vereint jahrzehntelange Erfahrung und Fachkompetenz am Puls der Zeit im Bereich der Immobilienverwaltung und Gebäudetechnik.

Fachwissen, Anpassungsfähigkeit und kontinuierliche Lernbereitschaft unseres jungen, dynamischen Teams sind ein Garant dafür, dass wir der stetig wachsenden Komplexität in der Immobilienwirtschaft gerecht werden.

Neben den laufenden technischen und kaufmännischen Serviceleistungen ist es uns ein Anliegen, Ihnen ganzheitliche Beratung in allen Bereichen rund um Ihre Immobilie anzubieten. Wir bauen dabei auf gute Kontaktpflege, Transparenz und strukturierte Arbeitsabläufe.

Für unser Engagement wurden wir mit dem Bundeswappen für außergewöhnliche Leistungen um die österreichische Wirtschaft ausgezeichnet und in den Jahren 2017 bis 2022 haben wir jeweils den IMMY in Gold für den besten Verwalter verliehen bekommen.

Keine Liegenschaft gleicht der anderen - für individuelle Lösungen stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch selbstverständlich gerne zur Verfügung.

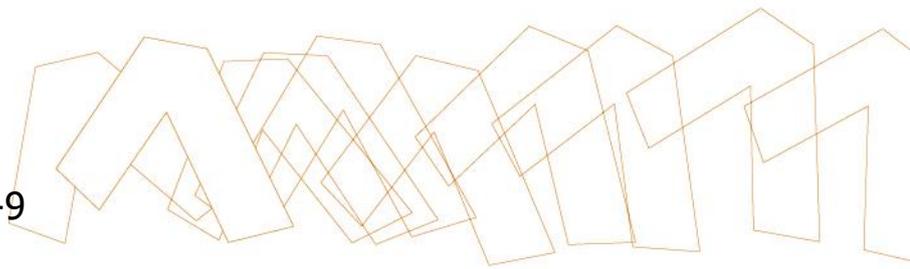
Mit freundlichen Grüßen


Evelyn Mandl


Ferenc Sabo

Inhaltsverzeichnis

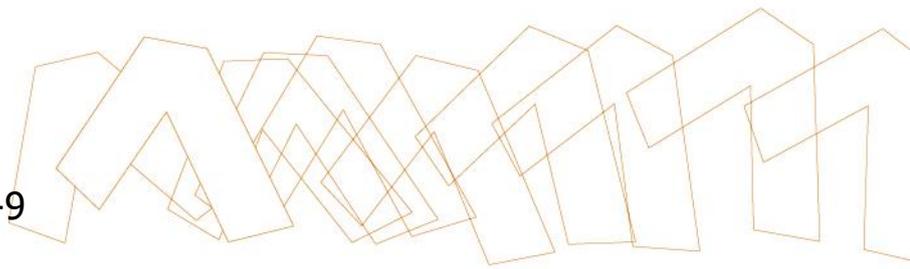
1100 Wien, Humboldtgasse 8-9



Ihre Liegenschaft	3
Leistungen im Kurzüberblick	4
Honorargestaltung	5
Objektübernahme	6
laufende Verwaltungstätigkeit	8
Eigentümerversammlung	11
SMT.Vor.Ort	13
Jahresabrechnung	14
Verwaltungstätigkeit	16
SMT.Verwöhnungsprogramm	18
Unser Team	19
Unsere Teams im Einzelnen	20
Qualitätsmanagement	22
Auszeichnungen	24
Kontaktdaten	25
SMT.Sozial	26
SMT.Link	27
Datenschutzerklärung	28

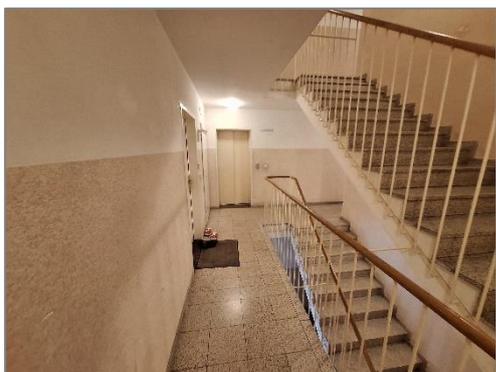
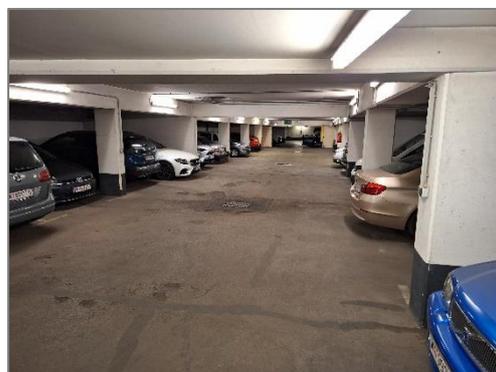
Ihre Liegenschaft

1100 Wien, Humboldtgasse 8-9



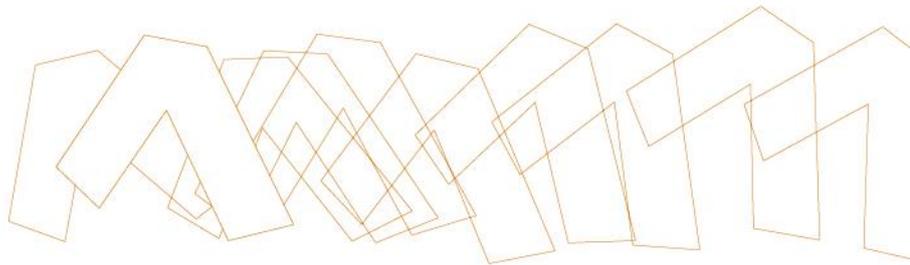
Wir waren Vor.Ort

Um ein auf die Gegebenheiten Ihrer Liegenschaft angepasstes Angebot ausarbeiten zu können, haben wir Ihr Objekt am 13.07.2023 besichtigt.



Leistungen

Kurz zusammengefasst



Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht Ihnen als Wohnungseigentümer sowohl in rechtlichen, wirtschaftlichen als auch technischen Angelegenheiten zur Seite zu stehen. Wir sind Ihre Berater und Begleiter, wenn es darum geht, Ihre Immobilie optimal zu betreuen.

Im Folgenden finden Sie einen Auszug aus den von uns angebotenen Leistungen:

Vertretung nach außen

- Vertretung der Eigentümergemeinschaft vor Behörden, Rechtsanwälten, Notaren, Steuerberatern, etc.

Abhaltung von Eigentümerversammlungen im 2-Jahres-Rhythmus

- Präsentations- und Protokollerstellung
- Abstimmungsorganisation

Regelmäßige Objektbegehungen

- Inklusive Fotodokumentation bzw. Berichten

Ordentliche „finanzielle“ Verwaltung

- Vorschreibung
- Abrechnung
- Jahresvorausschau
- Veranlagung
- Laufende Optimierung
- Zahlungsverkehr
- Mahnwesen

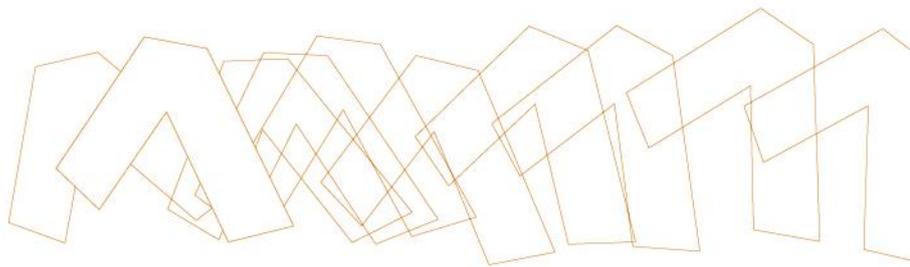
Ordentliche „bauliche“ Verwaltung

- Beauftragung und Organisation von laufenden Wartungsarbeiten
- Versicherungsmanagement
- Entgegennahme von Störungsmeldungen
- Angebotseinholung
- Auftragsvergabe



Honorargestaltung

Kosten der Verwaltungstätigkeit



Unser Angebot im Kurzüberblick

Verwaltungsbeginn	01.01.2024
Dauer	unbefristet
Verwaltungshonorar	€ 4,47 pro m ² Nutzfläche und Jahr

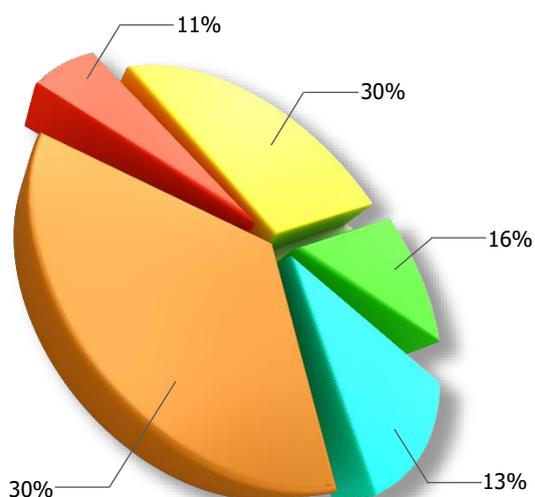
Zusatzleistungen

24h – Notruf Hotline	€ 18,00 pro Monat für die gesamte Liegenschaft
SMT.App	€ 1,00 pro Wohneinheit und Monat
Umsatzsteuerjahreserklärung	€ 150,00 pro Jahr
Bauverwaltungshonorar	Für die Bauverwaltung und -organisation wird ab einer Nettobausumme von € 5.000,00 pro Jahr ein Honorar von 5,00 % verrechnet.

5

Stundensätze über die ordentliche Verwaltung hinausgehend:

Immobilienverwalter	€ 110,00 pro Stunde
Sachbearbeiter	€ 80,00 pro Stunde
Ziviltechniker	€ 130,00 pro Stunde



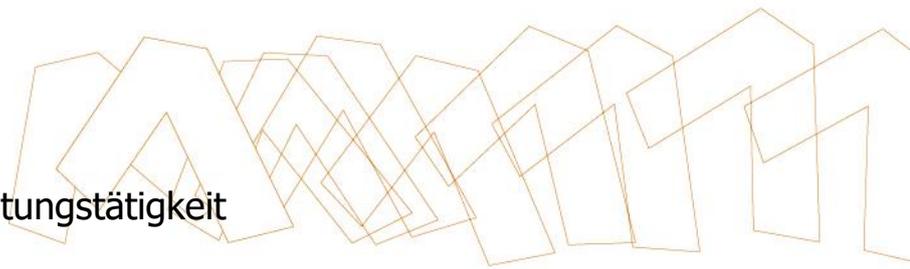
Verwaltungshonorar € 4,47

- Ordentliche „bauliche“ Verwaltung
- Eigentümerversammlungen
- Ordentliche „kaufmännische“ Verwaltung
- Objektbegehungen
- Vertretung nach außen

Sämtliche Beträge gelten zuzüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von Statistik Austria monatlich verlaublichste Verbraucherpreisindex Mai 2023.

Objektübernahme

Die ersten Schritte der Verwaltungstätigkeit



SMT.Vor.Ort

Vor Verwaltungsbeginn wird Ihr Objekt vom zuständigen Immobilienverwalter begangen, um sich einen Überblick über die Liegenschaft zu verschaffen.

Anforderung der Unterlagen von der Vorverwaltung

Rechtzeitig vor Objektübernahme werden alle Unterlagen angefordert und von der Vorverwaltung abgeholt.

Objektanlage in unserem Software-System

Die Daten werden unmittelbar nach Erhalt in unsere Immobiliensoftware eingepflegt und so eine bessere Kommunikation mit Ihnen ermöglicht.

Ob Schriftverkehr, Kontoauszüge, Rechnungen oder Aufträge - Sämtliche Schriftstücke werden bei uns digital erfasst. Aufbewahrungspflichtige Dokumente werden in einem übersichtlichen Aktenlager erfasst und archiviert.

Vertragsoptimierung

Wir überprüfen die bestehenden Verträge und verhandeln die Leistungen und Kosten nach bzw. schließen neue Verträge ab, damit Ihre Liegenschaft optimal bewirtschaftet wird. Unser Ziel ist es Kosteneinsparungen mit gleichbleibender Qualität zu erreichen.



Objektübernahme

Die ersten Schritte der Verwaltungstätigkeit

Wirtschaftlichkeit

Wir leben die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit. Wir verhandeln für Sie bestmögliche Preise und Konditionen aus. Ebenso bei Instandhaltungs- und Sanierungsprojekten sind wir bemüht, bestmögliche Preise mit bestmöglicher Qualität und rascher Umsetzungen für Sie auszuhandeln. Ausverhandelte Skonti und Nachlässe werden an die Wohnungseigentümergeinschaft weitergegeben.



7

Die erste Eigentümerversammlung

In einem Zeitraum von drei Monaten nach Verwaltungsbeginn wird eine Eigentümerversammlung durch das zuständige Verwaltungsteam abgehalten, um die Wohnungseigentümer über die Kosteneinsparungen zu informieren und weitere Anliegen mit Ihnen zu besprechen.

Probejahr

Das erste Verwaltungsjahr wird als Probejahr vereinbart. Sollten unsere Leistungen Sie nach einem Jahr unserer Tätigkeit nicht überzeugt haben, so gelangt keine Kündigungsentschädigung zur Verrechnung.

Laufende Verwaltungstätigkeit

Tätigkeiten im Laufe eines Verwaltungsjahres

Jahresplanung | 1. Quartal

Anfang des Jahres werden bei uns die wichtigen Termine, wie Eigentümerversammlungen, Objektbegehungen, etc. terminisiert und die Schulungen für unsere MitarbeiterInnen im Rahmen der SMT.Immobilienwerkstatt festgelegt.

Monat	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
1. Quartil	1.1.	1.2.	1.3.	1.4.	1.5.	1.6.	1.7.	1.8.	1.9.	1.10.	1.11.	1.12.
2. Quartil	2.1.	2.2.	2.3.	2.4.	2.5.	2.6.	2.7.	2.8.	2.9.	2.10.	2.11.	2.12.
3. Quartil	3.1.	3.2.	3.3.	3.4.	3.5.	3.6.	3.7.	3.8.	3.9.	3.10.	3.11.	3.12.
4. Quartil	4.1.	4.2.	4.3.	4.4.	4.5.	4.6.	4.7.	4.8.	4.9.	4.10.	4.11.	4.12.

Eigentümerabrechnung | 2. Quartal

Bereits im Jänner beginnen wir mit den Vorarbeiten für die Erstellung der Eigentümerabrechnung, die wir Ihnen bis spätestens 30.06. jeden Jahres zusenden. Unser Ziel ist es, die Abrechnung schon weit vor diesem gesetzlich vorgegebenen Termin an Sie zu übermitteln.

Unsere Abrechnungen basieren auf den Richtlinien der ÖNORM A 4000. Wir haben diese über die unverbindliche Richtlinie hinaus weiterentwickelt. Das bringt mehr Transparenz und Benutzerfreundlichkeit.

Eigentümerversammlung | 1. bis 4. Quartal

Wir organisieren Eigentümerversammlungen im zweijährigen Rhythmus, bei Bedarf auch öfter.

Die Eigentümerversammlung ist eines der wichtigsten Instrumente einer Wohnungseigentümergeinschaft – wir haben ihr daher ein eigenes Kapitel gewidmet.



Laufende Verwaltungstätigkeit

Tätigkeiten im Laufe eines Verwaltungsjahres

SMT.Vor.Ort | 1. bis 4. Quartal

Findet in Ihrem Objekt im aktuellen Kalenderjahr keine Eigentümerversammlung statt, dann laden wir unsere Kunden zu einem persönlichen Treffen direkt im Objekt ein. Dieses Service nennen wir SMT.Vor.Ort.

Abstimmungen | 1. bis 4. Quartal

Zu gewünschten Themen werden Abstimmungen entweder direkt im Rahmen einer Eigentümerversammlung oder in Form von Umlaufbeschlüssen unter Einhaltung der Formvorschriften und Fristen des Wohnungseigentumsgesetzes durchgeführt. In unserem Abstimmungsschreiben wird das gewünschte Vorhaben in Bezug auf die Umsetzung, die Kosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten genau erläutert.



9

Objektbegehung | 1. bis 4. Quartal

Wir führen regelmäßige sowie anlassbezogene Begehungen in Ihrer Liegenschaft durch, über die ein ausführliches Begehungsprotokoll erstellt wird. Begutachtet werden neben vertragsgetreuer und fachgerechter Leistungsdurchführung externer Dienstleister auch der technische, bauliche oder optische Erhaltungszustand der Wohnanlage.

Vor jeder Eigentümerversammlung findet eine Objektbegehung statt, um eventuelle Mängel aufzuzeigen und Ihnen Lösungsvorschläge anzubieten. Wir beraten Sie und begleiten Sie bei der Umsetzung der Vorhaben.

Laufende Verwaltungstätigkeit

Tätigkeiten im Laufe eines Verwaltungsjahres

Schadensabwicklung | 1. bis 4. Quartal

Wenn doch einmal etwas passiert, sind wir für Sie da. Uns ist es ein großes Anliegen, den Schadensfall effizient, fachkundig und möglichst unkompliziert für Sie abzuwickeln. Sie haben in Ihrem zuständigen Verwaltungsteam einen Ansprechpartner, der für Sie die Abwicklung des Störungs- bzw. Schadensfalls durchführt. Wir legen besonderen Wert auf eine umgehende Beauftragung der Professionisten und stellen die Kommunikation zwischen Ihnen und den zuständigen Ansprechpartnern her.

Durch die Evidenzhaltung wird die Kontrolle der Auftragsabwicklung erleichtert und eine zeitgerechte Erledigung garantiert. Wir helfen Ihnen während dieser Zeit, um schnellstmöglich die gewohnte Wohnqualität wiederherzustellen.

Zahlungsverkehr | 1. bis 4. Quartal

Um größte finanzielle Sicherheit und Transparenz zu gewährleisten, wird für jede Liegenschaft ein eigenes Konto eröffnet und laufend geführt.

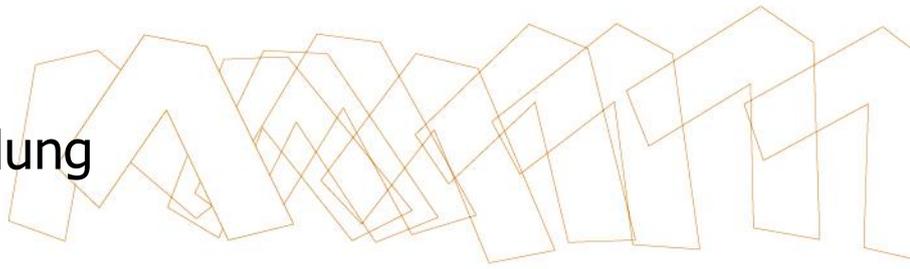
Bezüglich Konditionen der Kontoführung gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Wir legen die in Verwahrung gegebenen Gelder für Sie maximal fruchtbringend an. Die von den Bankinstituten vorgeschriebenen üblichen Gebühren werden an die Eigentümergemeinschaft ohne Aufschlag weitergegeben.

Vorausschau | 4. Quartal

Unsere Vorausschau wird gemäß § 20 des Wohnungseigentumsgesetzes erstellt und basiert auf dem Betriebskostendurchschnitt der letzten zwei Jahre und der Berücksichtigung des laufenden Wirtschaftsjahres. Betreffend die Instandsetzungsaufwendungen wird ein Vorausblick auf das kommende Wirtschaftsjahr bzw. eine Vorausschau auf die zu erwartenden Instandhaltungsmaßnahmen gelegt. Über die erforderlichen bzw. geplanten Erhaltungsaufwendungen werden Sie im Rahmen der Eigentümerversammlung informiert. Wir legen Wert auf eine transparente Darstellung der einzelnen Positionen, wie sie im Betriebskostenkatalog angeführt sind.

Eigentümerversammlung

Kommunikation ist wichtig



Zum wichtigsten Instrument einer Wohnungseigentümergeinschaft zählt die Eigentümerversammlung, um sich an der Verwaltung zu beteiligen.

Hier werden wichtige Themen besprochen und weitreichende Entscheidungen getroffen. Damit das gelingt, bieten wir Ihnen ein professionelles Setting in einem angenehmen Ambiente. Gute Vorbereitung, sachlich fundierte Informationen und kompetente Beratungsleistungen unterstützen den Dialog zwischen den Eigentümern. Hier ist Raum für alle Beiträge und ein guter Boden für gute Beschlüsse.

Dafür stehen unseren Kunden zwei modern ausgestattete Versammlungsräume zur Verfügung:

1100 Wien, Absberggasse 27



Unser Konferenzraum in der Anker-Brotfabrik bietet Platz für 45 Personen und ist technisch mit einem PC samt Tageslicht-Beamer, Leinwand, Lichttechnik und Soundanlage ausgestattet.

Akustisch wurde der Raum so ausgelegt, dass Eigentümerversammlungen optimal abgehalten werden können, ohne störende Geräuschkulisse.

1020 Wien, Heinestraße 35



Unser Konferenzraum im 2. Bezirk bietet auf 70 m² Platz für ca. 40 Personen.

Die technische Ausstattung besteht aus einem Tageslicht-Beamer samt Projektionswand, W-Lan.

Weiters verfügt der Raum über eine Teeküche samt 4 Stehtischen und einer modernen WC-Anlage.

Sie können diesen Raum auch gerne für Ihre Veranstaltung | Seminar anmieten.

Eigentümerversammlung

Kommunikation ist wichtig

Uns ist es wichtig, Sie als Berater mit fundiertem Know-how zu begleiten und in Zusammenarbeit mit Ihnen bestmögliche Ergebnisse zu erzielen. Die Entscheidung über etwaige Umsetzungen bleibt aber stets bei Ihnen und Ihren Miteigentümern.

Grundsätzlich werden die Eigentümerversammlungen vom zuständigen Immobilienverwalter und einem Sachbearbeiter abgehalten. Im Zuge der Vorbereitung wird das Objekt durch das Verwaltungsteam begangen und eine umfassende Präsentation erstellt.

So organisieren wir eine Eigentümerversammlung.

Sie erhalten eine schriftliche Einladung mit den genauen Informationen über Datum, Uhrzeit, Versammlungsort und Themen der Versammlung per Post und auf Wunsch per E-Mail. Im Haus wird, wie gesetzlich vorgeschrieben ein Aushang angebracht.

Wenige Tage vor der Eigentümerversammlung erhalten Sie ein Erinnerungsmail mit Informationen zu Uhrzeit und Veranstaltungsort.



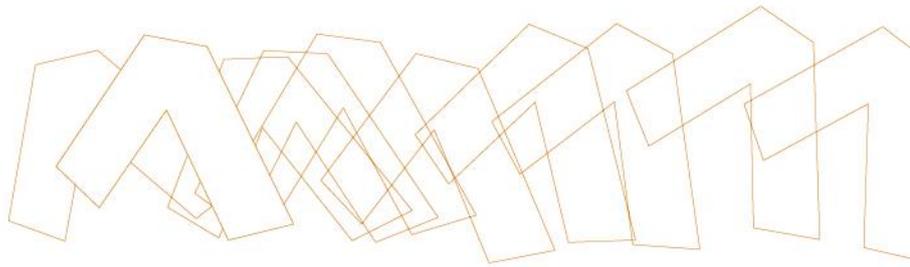
Zur Eigentümerversammlung wird eine aussagekräftige Präsentation vorbereitet, die Sie innerhalb von 24 Stunden nach der Versammlung per E-Mail erhalten.

Das detaillierte Eigentümerversammlungsprotokoll wird innerhalb der drauffolgenden 14 Tage an jeden Eigentümer per E-Mail, wenn gewünscht auch postalisch, versendet.

In unserem Erklärungsvideo SMT-Backstage | Eigentümerversammlungen finden Sie nützliche Tipps und Informationen rund um das Thema Eigentümerversammlung

SMT.Vor.Ort

Mehr als eine Objektbegehung



Wir begehen die von uns verwalteten Liegenschaften mehrmals im Jahr, aus den unterschiedlichsten Gründen wie Kontrollgänge, Objektsicherheitsbegehungen oder Begehung vor einer Eigentümerversammlung. Auch in diesem Bereich wollen wir Ihnen noch etwas mehr als nur gesetzlich geforderte, empfohlene oder sonstige Begehungen bieten. Wir nennen diese zusätzliche Begehung „SMT.Vor.Ort“.

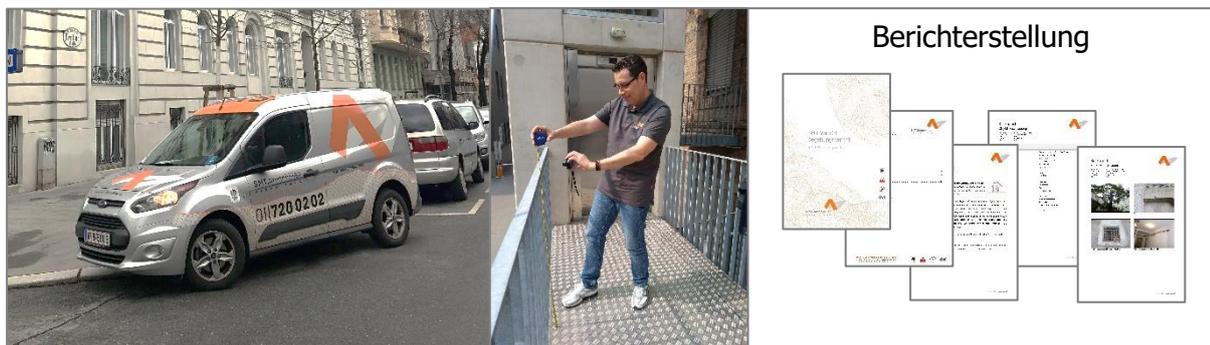
SMT.Vor.ORT – Fast eine Eigentümerversammlung

Kontaktpflege und direkte Kommunikation mit den Wohnungseigentümern ist uns sehr wichtig. Üblicherweise finden Eigentümerversammlungen im Zweijahresrhythmus statt. Zwei Jahre sind eine lange Zeit, daher haben wir eine Dienstleistung ins Leben gerufen, die uns erlaubt unsere Kunden jährlich zu einem persönlichen Treffen einzuladen. SMT.Vor.Ort ist eine andere, kleinere und einfachere Art einer Eigentümerversammlung, die direkt in Ihrer Liegenschaft stattfindet.

Wir nehmen Ihr Objekt genau unter die Lupe und informieren Sie im persönlichen Gespräch über die wichtigsten, aktuellen Themen, wie zum Beispiel laufende Versicherungsschäden, Instandhaltungsmaßnahmen und vieles mehr.

13

Anhand von Checklisten und Fotos erstellen wir einen Bericht, fast wie ein kleines Versammlungsprotokoll, den wir Ihnen nur wenige Tage nach der SMT.Vor.Ort-Begehung per E-Mail übermitteln.



Jahresabrechnung

397 Jahre Erfahrung in Buchhaltung

Die Erstellung der Abrechnungen sowie deren Versand an die Wohnungseigentümer muss laut § 20 Abs. 3 und § 34 Wohnungseigentumsgesetz | WEG innerhalb von sechs Monaten nach dem Ablauf einer Abrechnungsperiode übermittelt werden.

Wir beginnen bereits im Jänner eines jeden Wirtschaftsjahres mit den Vorarbeiten und der Vorbereitung für die Erstellung der Abrechnungen. Genauigkeit ist eine unerlässliche Voraussetzung, damit am Ende eine richtige Abrechnung vorliegt. Um in der Hektik des Alltags keine wichtigen Kontrollschritte zu übersehen, haben wir einen fest strukturierten, internen Ablaufprozess entwickelt, der es uns ermöglicht, unsere Abrechnungen bereits vor Ablauf des zweiten Quartals präzise, transparent und übersichtlich fertigzustellen.



Jahresabrechnung

397 Jahre Erfahrung in Buchhaltung

Und so übersichtlich sieht unsere Abrechnung aus:
(ein vollständiges Muster finden Sie auf unserer Homepage)

Abrechnung Betriebskosten - Gebäude

Liegenschaft : 1010 Wery, Mustersasse 1
 Abrechnungsart : Abrechnung Betriebskosten - Gebäude - Zusammenfassung
 Berechnungszeitraum : Januar - Dezember 2015
 Datum : 01.05.2015
 Bestandenheit/-Kfz : 1010
 Eigentümer(-in) / Top : 1/Mr. Hubertmann | 1
 Seite : 2 von 13
 Aufteilungschlüssel : 200,00 Anteile von 2.278,00 Anteilen = 8,796 %

Ausgaben	Gesamt	Anteil
57000 Energiekosten - Stiegenhaus	- 117,17	
57100 Wasser - Abwassergebühr	- 3.266,35	
69000 Novationshonorar	- 5.145,00	
70010 Grundsteuer	- 1.467,52	
70020 Gebäudeversicherung	- 4.688,10	
70100 Müllabfuhrung	- 1.847,72	
70102 Schädlingsbekämpfung	- 60,00	
70104 Entrümpelung	- 380,00	
70201 Reinigungsdienst	- 4.122,00	
70210 Winkeldienst	+ 1.094,86	
70509 Rauchfangkehrer - Gebühr	- 823,14	
70510 Wasserverbrauchskontrolle	- 218,00	
Summe Ausgaben	- 23.179,86	- 2.035,10
Einnahmen		
45001 Betriebskosten - Gebäude Vorschreibungen	23.999,76	
Summe Einnahmen	23.999,76	2.107,08
Ergebnis der Abrechnung -> Gesamt	819,90	
Ergebnis der Abrechnung -> Anteil -> Guthaben ohne Umsatzsteuer		71,98

Abrechnung Betriebskosten - Gebäude - Langfassung 2015

2.278,00 Anteile = 8,796 %

ER 144906 05.05.2015 Energie AG	- 190,00
ER 144908 04.11.2015 Energie AG	- 72,63
Summe	- 117,17
ER 144909 09.01.2015 Magistrat der Stadt W	- 656,05
ER 144911 10.04.2015 Magistrat der Stadt W	- 870,10
ER 144912 03.07.2015 Magistrat der Stadt W	- 870,10
ER 144913 01.10.2015 Magistrat der Stadt W	- 870,10
Summe	- 3.266,35
ER 144914 05.01.2015 Sabo + Mandl & Tomi	- 1.286,25
ER 144915 05.04.2015 Sabo + Mandl & Tomi	- 1.286,25
ER 144916 05.07.2015 Sabo + Mandl & Tomi	- 1.286,25
ER 144918 05.10.2015 Sabo + Mandl & Tomi	- 1.286,25
Summe	- 5.145,00
ER 144919 10.02.2015 Magistrat der Stadt W	- 366,88
ER 144920 05.05.2015 Magistrat der Stadt W	- 366,88
ER 144921 07.08.2015 Magistrat der Stadt W	- 366,88
ER 144922 02.11.2015 Magistrat der Stadt W	- 366,88
Summe	- 1.467,52
ER 144923 02.01.2015 Versicherung AG	- 2.344,05
ER 144924 30.06.2015 Versicherung AG	- 2.344,05
Summe	- 4.688,10
ER 144919 10.02.2015 Magistrat der Stadt W	- 461,53
ER 144920 05.05.2015 Magistrat der Stadt W	- 461,53
ER 144921 07.08.2015 Magistrat der Stadt W	- 461,53
ER 144922 02.11.2015 Magistrat der Stadt W	- 461,53
Summe	- 1.847,72
ER 145717 08.08.2015 Schöding GmbH	- 60,00
Summe	- 60,00
ER 144927 28.07.2015 ABC GmbH	- 380,00
Summe	- 380,00

Abrechnung Betriebskosten - Gebäude - Langfassung 2015

2.278,00 Anteile = 8,796 %

ER 144928 07.01.2015 Hausbetreuung GmbH	- 343,50
ER 144929 07.02.2015 Hausbetreuung GmbH	- 343,50
ER 144930 10.03.2015 Hausbetreuung GmbH	- 343,50
ER 144931 07.04.2015 Hausbetreuung GmbH	- 343,50
ER 144932 09.05.2015 Hausbetreuung GmbH	- 343,50
ER 144933 10.06.2015 Hausbetreuung GmbH	- 343,50
ER 144935 11.07.2015 Hausbetreuung GmbH	- 343,50
ER 144937 05.08.2015 Hausbetreuung GmbH	- 343,50
ER 144939 05.09.2015 Hausbetreuung GmbH	- 343,50
ER 144940 02.10.2015 Hausbetreuung GmbH	- 343,50
ER 144941 03.11.2015 Hausbetreuung GmbH	- 343,50
ER 144942 01.12.2015 Hausbetreuung GmbH	- 343,50
Summe	- 4.122,00
ER 144944 11.07.2015 Hausbetreuung GmbH	- 1.094,86
Summe	- 1.094,86
ER 144945 10.03.2015 RFX GmbH & Co. KG	- 411,57
ER 144946 05.08.2015 RFX GmbH & Co. KG	- 411,57
Summe	- 823,14
ER 144947 12.05.2015 ABC GmbH	- 218,00
Summe	- 218,00
Summe	23.999,76
Summe	23.999,76
Summe der Ausgaben	- 23.179,86
Summe der Einnahmen	23.999,76
Ergebnis	819,90

ABRECHNUNG

SMT.Backstage | Abrechnung

Später anzeigen Teilen

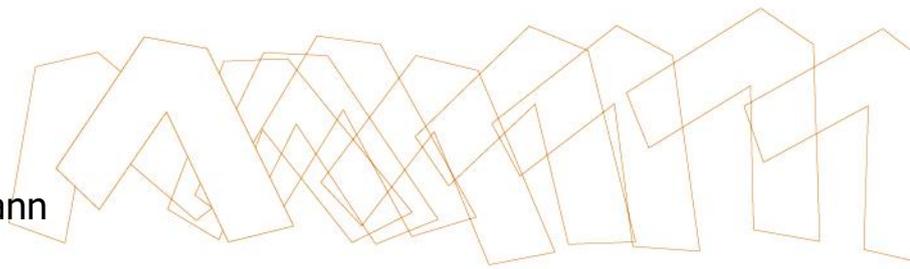
Jahresabrechnung

Informationsquelle & Übersicht aller Geschäftsfälle

Um Ihnen den Hintergrund der Abrechnung genauer zu erklären, haben wir auf unserer Homepage einen Kurzfilm für Sie zusammengestellt.

Verwaltungstätigkeit

Was sonst noch so anfallen kann



Sanierungen

Das Wesen jedes Hauses wird durch eine Vielzahl von Faktoren bestimmt. Errichtungszeit, Bauweise, technische Ausstattung und nicht zuletzt Bewohner und Eigentümer verleihen jedem Gebäude seine individuelle Prägung. Diese Eigenschaften, die den Charme und die Atmosphäre des Lebensraumes ausmachen, werden in unsere Überlegungen bei Sanierungsvorhaben genauso mit einbezogen, wie miet- und steuerrechtliche Gegebenheiten.

Wenn Sie also in Ihre Liegenschaft investieren wollen oder müssen, erstellen wir für Sie präzise auf Ihr Objekt zugeschnittene Konzepte und Machbarkeitsstudien. Wir beraten Sie gerne und führen die gesamte Gebäudesanierung vom ersten bis zum letzten Schritt für Sie durch.



24h Notruf-Hotline

Im Falle eines Falles, also wenn wirklich mal was passiert – wir sind auch außerhalb unserer Bürozeiten für Sie da.

Wie so oft, passieren technische Gebrechen meist außerhalb der Geschäftszeiten. Dafür gibt es unseren technischen Notruf.

Sie erreichen einen Mitarbeiter unseres Unternehmens, der Sie mit Rat und Tat unterstützt, wenn z.B. ein akuter Wasserschaden aufgetreten ist.



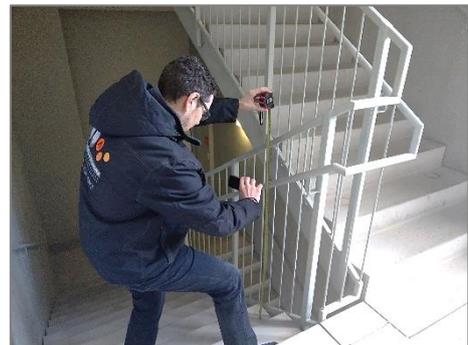
Verwaltungstätigkeit

Was sonst noch so anfallen kann

ÖNORM B 1300

Liegenschaftseigentümer sowie Eigentümergemeinschaften müssen für die Sicherheit der Bewohner und deren Eigentum sorgen. Sie müssen sicherstellen, dass keine Gefahren, in welchem Umfang auch immer, von Ihrer Immobilie ausgehen. In diesem Kontext kommt den seitens der Rechtsprechung entwickelten „Verkehrssicherungspflichten“ oder der „Bauwerkehaftung“ gemäß § 1319 ABGB eine zentrale Bedeutung zu.

Die ÖNORM B 1300 wurde, ebenso wie alle anderen ÖNORMEN, durch das „Austrian Standards Institute“ erarbeitet und im November 2012 veröffentlicht. Diese ist für regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen für bestehende Wohngebäude anzuwenden. Voraussetzung hierfür ist, dass sich im Wohngebäude zumindest eine Wohnung befindet und diese nicht als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen wurde.



17

Die Prüfroutine erfolgt für die allgemeinen Bereiche der Liegenschaft, wobei die Bestandseinheiten, die aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung einer ausschließlichen Nutzung unterliegen, ausgenommen sind. Weiters werden durch die ÖNORM B 1300 die jeweiligen Verantwortlichkeiten sowie Zuständigkeiten festgelegt. Der Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft wird als Verantwortungsträger bestimmt und ist berechtigt, die Aufgaben zu delegieren. Wir als Immobilienverwaltung begleiten und beraten Sie in diesem Zusammenhang und helfen Ihnen bei der Umsetzung und Durchführung der ÖNORM B 1300.

Durch die Beauftragung der SMT.Immobiliens mit der Begehung gemäß ÖNORM B 1300 werden Sie durch zertifizierte Mitarbeiter betreut und haben einen zuverlässigen Partner an Ihrer Seite.

SMT.Verwöhnungsprogramm

Wir können noch ein wenig mehr für Sie tun

Das VerWÖHNUNGSPROGRAMM ist speziell für EigentümerInnen einer oder mehrerer Immobilien, welche die aufwendige und immer komplexer werdende Betreuung und Vermietung in professionelle Hände legen möchten, zugeschnitten.

Keine Liegenschaft gleicht der anderen, jedes Objekt hat seinen individuellen Charakter und das Potenzial muss erkannt sowie ausgenutzt werden. Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, jedem von uns betreuten Objekt besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Mit unserer langjährigen Erfahrung, Kompetenz und Engagement richten wir das Augenmerk gerne auch auf Ihre Immobilie.

Wir übernehmen auf Ihren Wunsch und in Absprache mit Ihnen die allenfalls nötige Adaptierung der Wohnung, finden zuverlässige Mieter, wickeln Mietverträge und deren etwaige Vergebühungen für Sie ab, fungieren in Folge als erster Ansprechpartner Ihres Mieters und übernehmen die Kommunikation und Gegenrechnung mit der zuständigen Hausverwaltung im üblichen Rahmen.

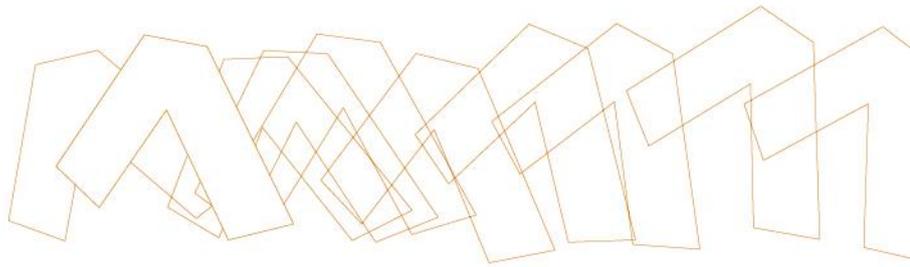
So können Sie sicher sein, dass Ihre Immobilie perfekt verwaltet ist und im Hintergrund alles wie am Schnürchen läuft. Wenn Sie möchten, beschränkt sich Ihr Arbeitsaufwand lediglich auf die Kontrolle des Zahlungseingangs auf Ihrem privaten Konto – alles andere erledigen wir für Sie. So komfortabel kann Ihre Immobilie in Zukunft sein.

Wir erstellen Ihnen gerne ein unverbindliches Angebot.



Unser Team

Mit Leidenschaft verwalten



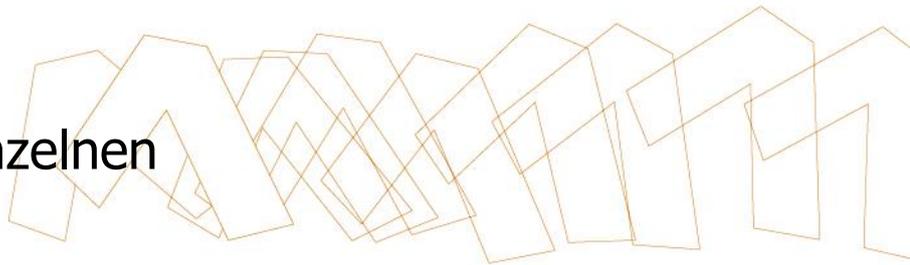
Mit ihrem Team von rund 44 MitarbeiterInnen führen Evelyn Mandl und Ferenc Sabo, Geschäftsführer von Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH, als Nachfolger der Firma Eduard Tomaschek KG eine mehr als 60-jährige Tradition im Dienste der Kunden weiter.

„Wir haben die Fähigkeit, zu reflektieren und zu evaluieren und uns dadurch ständig weiterzuentwickeln.“



Unsere Teams im Einzelnen

Mit Leidenschaft verwalten



Verwaltung

Was eine Immobilienverwaltung tun muss, ist gesetzlich geregelt. Wir erzählen Ihnen lieber, wie wir sie verstehen. Als eigentümergeführtes Unternehmen setzen wir auf intensive Professionalität und individuelle Betreuung. Die Professionalität zeigt sich im aktuellen und breit gestreuten Know-how unseres Teams, genauer Dokumentation, straffen Prozessen und klaren Abrechnungen.



Ihre Liegenschaft wird von einem vierköpfigen Team verwaltet. Jedes unserer Teams besteht aus drei qualifizierten Sachbearbeitern unter der Leitung eines geprüften Immobilienverwalters.

20

Buchhaltung

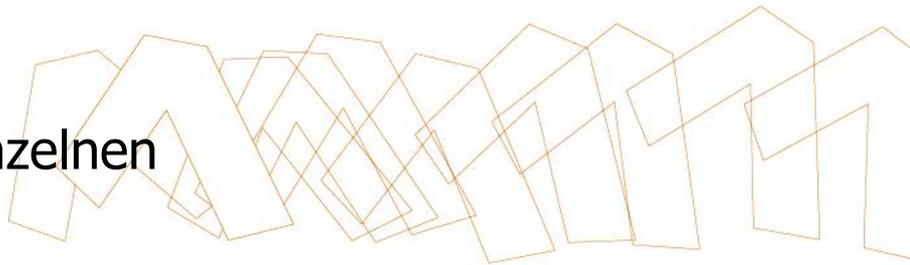
Ob Eigentum, Mietrecht, Gewerbe oder Genossenschaft: Die jeweils aktuelle Gesetzeslage zu kennen und eine korrekte Buchhaltung zu führen, ist Pflicht. Wir führen für jedes Objekt ein Hauskonto nach ÖNORM A 4000. Im Team betreut jeder Mitarbeiter Objekte von A bis Z, kennt die steuerrechtlichen und abrechnungstechnischen Spezialitäten und kann so jederzeit über die Zahlen Auskunft geben.

Mit der buchhalterischen Betreuung Ihres Objektes wird ein Mitarbeiter betreut, der Ihnen als Objektbuchhalter gerne für Fragen zur Verfügung steht. Unsere Objektbuchhaltung besteht aus acht BuchhalterInnen und einer Lohnbuchhalterin für Hausbesorger unter der Leitung einer Teamleiterin.



Unsere Teams im Einzelnen

Mit Leidenschaft verwalten



Projektmanagement | Technik

Unser Technikteam besteht aus vier MitarbeiterInnen und unterstützt Sie bei der Umsetzung von Sanierungsprojekten. Die Planung und Abwicklung aller Sanierungsprojekte erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern und unserem Ziviltechniker – je nach Anforderung. Falls erforderlich, erstellen wir für Sie auf Ihre Liegenschaft abgestimmte Finanzierungsvorschläge, Visualisierungen oder Materialvorstellungen.

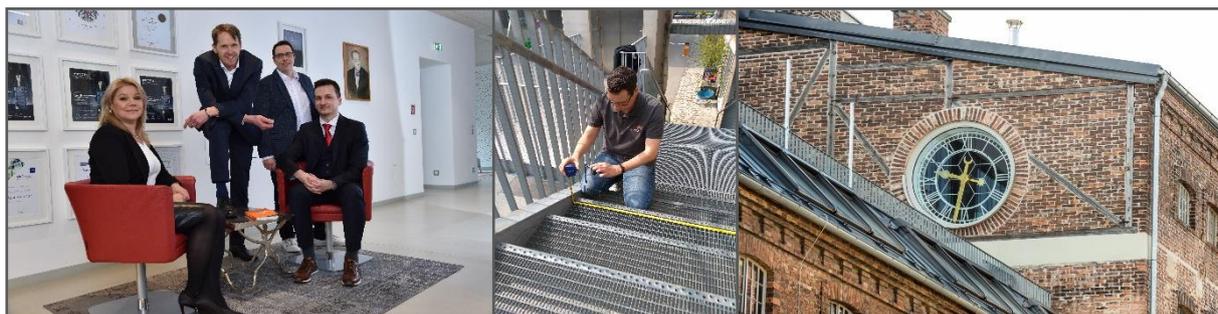
Unsere Technikabteilung fungiert ebenfalls als Ansprechpartner für die Professionisten und kann bei Bedarf die Ausschreibungen nochmals überprüfen. Weiters stehen Ihnen unsere Mitarbeiter für Fragen rund um die Objekttechnik und die Abwicklung der Sanierungsprojekte zur Verfügung.

Bei laufenden Projekten sind wöchentliche Baubesprechungen vor Ort für uns selbstverständlich. Bei diesen Terminen sind sowohl der zuständige Teamleiter, der Ziviltechniker, interessierte Eigentümer und die Professionisten anwesend. Ein fortlaufendes Protokoll aller Besprechungen wird ebenfalls erstellt.

21

Objektbegehungen

Unser Außendienst begeht regelmäßig Ihre Liegenschaft. Drei Mitarbeiter, die eine Ausbildung zum zertifizierten Objektsicherheitsprüfer absolviert haben, stehen dafür zur Verfügung – denn nur wer eine Liegenschaft gut kennt, kann auch qualitativ verwalten.



Unsere Teams im Einzelnen

Mit Leidenschaft verwalten

Qualitäts- und IT-Management | Administration

Qualitätsmanagement und IT-Betreuung sind unerlässliche Werkzeuge, um die Qualität unserer Leistungen nicht nur aufrecht zu erhalten, sondern stetig zu verbessern. Durch die stetige Weiterentwicklung sowohl im Bereich des Qualitätsmanagementsystems als auch der Software werden alle unsere Prozessabläufe aktualisiert sowie die Arbeitsabläufe an Neuerungen angepasst. Zu diesem Team gehören ebenfalls die interne Organisation und Administration. Unsere Mitarbeiterin beim Front Desk empfängt unsere Kunden persönlich und sorgt dafür, dass die Anrufe, falls nicht direkt zum Gesprächspartner durchgewählt wird, zum richtigen Ansprechpartner verbunden werden.



Qualitätsmanagement

ISO 9001:2015 – Nicht nur ein Schlagwort

Qualitätsmanagement

Als einzige Immobilienverwaltung Österreichs unterzieht sich SMT.Immobilien zudem seit 2011 den externen Überprüfungen der internationalen Qualitätsnorm ISO 9001 für Dienstleistungen. Diese Zertifizierung bestätigt, dass wir nachvollziehbar und transparent arbeiten.

Das ist für uns nicht nur ein Schlagwort. Wir leben das System. Unsere hohen Standards sind bestens dokumentiert und für alle Mitarbeiter jederzeit verfügbar. Das sichert die verlässliche Qualität für unsere Kunden, macht uns schnell und schafft Freiraum für die Entwicklung neuer innovativer Dienstleistungen und den weiteren Ausbau unserer Geschäftsfelder.

SMT.Immobilienwerkstatt:

„Wer aufhört, besser zu werden, hat aufgehört, gut zu sein.“ (Philip Rosenthal)

In der SMT.Immobilien.Werkstatt bringen wir unsere MitarbeiterInnen für Sie laufend auf den neuesten Wissensstand.

Unsere interne Weiterbildungsstätte hat ein vielfältiges Programm. Darin finden sich regelmäßige Seminare zu fachspezifischen Themen in Sachen Immobilien, Gesetze, Verordnungen und Bautechnik genauso wie Angebote zu Persönlichkeitsbildung und Kommunikation. Besonders beliebt sind die Expertengespräche und Keynotes mit Top-Experten aus der Branche.



Immer auf dem letzten Stand zu sein, stetig Neues zu erlernen und vorhandenes Wissen zu vertiefen, gehört für uns untrennbar zum kontinuierlichen Verbesserungsprozess.

Qualitätsmanagement

ISO 9001:2015 – Nicht nur ein Schlagwort

Was bedeutet das für Sie und Ihre Liegenschaft?

Die Objektdaten werden unmittelbar in unsere Immobiliensoftware eingepflegt. Sämtliche Schriftstücke, Verträge, Angebote etc. sowie auch alle Rechnungen sind digital erfasst und jederzeit abrufbar, um Ihre Anliegen effizient bearbeiten zu können. Auf Wunsch können Ihnen so z.B. Rechnungen, Aufträge, Angebote für Ihre Liegenschaft umgehend übermittelt werden. Für Sie bedeutet das: Information, Transparenz und rasches Handeln. Außerdem sind alle wichtigen Unterlagen 24h an 365 Tagen im Jahr in unserer SMT.TheApp abrufbar.

Unser softwaregestütztes Workflowsystem bietet strukturierte, nachvollziehbare Abläufe, Evidenzhaltung und lückenlose Dokumentation.

Sämtliche Schriftstücke, Aufträge und Rechnungen werden nach dem 4-Augen-Prinzip kontrolliert und freigegeben. Das bringt für Sie die Sicherheit, dass alles doppelt geprüft wird.

Apropos Sicherheit

Unsere Immobilienverwaltung verfügt über eine Vermögensschadensversicherung mit einer Haftpflichtsumme von mindestens 500 000,00 Euro.

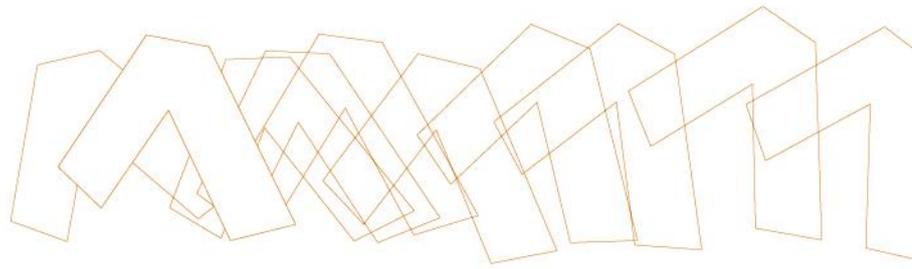
Datenschutz

Der Schutz Ihrer persönlichen Daten ist uns ein besonderes Anliegen. Wir verarbeiten Ihre Daten daher ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen nach der Datenschutzgrundverordnung.

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Verwaltungsvertrages im Zusammenhang steht.

Auszeichnungen

Der Erfolg gibt uns recht



Staatlich ausgezeichnet



Wir wurden im Jahr 2015 vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft für außergewöhnliche Leistungen um die österreichische Wirtschaft mit dem Bundeswappen ausgezeichnet.

Als erste ISO-zertifizierte Immobilienverwaltung Österreichs sind wir berechtigt, das Bundeswappen zu führen. Wir freuen uns sehr über diese besondere Auszeichnung für unser jahrzehntelanges Streben nach Qualität, Kundenzufriedenheit und Innovation. Mit großem Stolz tragen wir das Österreichische Bundeswappen!

Wir sind IMMY!



Die Wirtschaftskammer Österreich vergibt seit 2017 diesen Qualitätspreis an die besten Wiener Immobilienverwalter. Das IMMY-Gütesiegel in Gold ist für uns eine Bestätigung für unsere Leistungen in der

Vergangenheit und Ansporn für Spitzenleistungen in der Zukunft.

25

Great Place to Work



„Ein Great Place to Work® ist dort, wo man denen vertraut, für die man arbeitet, stolz ist auf das, was man tut und Freude an der Zusammenarbeit mit anderen hat.“ Robert Levering, Mitbegründer, Great Place to Work®

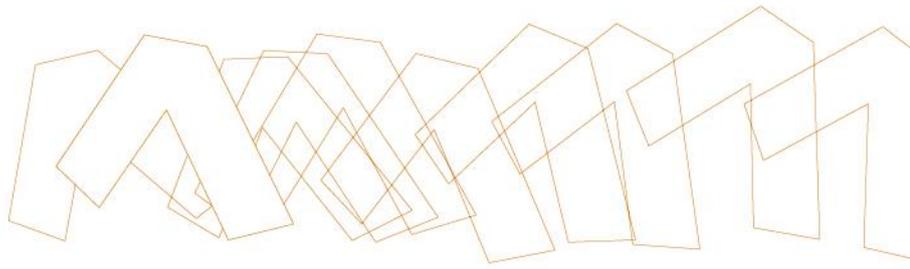
Office of the Year



2018 wurden wir mit dem 1. Platz für das beste Büro in der Kategorie Kleinunternehmen bis 50 Mitarbeiter ausgezeichnet.

Kontakt Daten

Wir sind für Sie erreichbar



Sie möchten uns besuchen?

Anker Brotfabrik
1100 Wien, Absberggasse 27 | 7 | 2. OG
Kundenparkplätze sind vorhanden



Bürozeiten

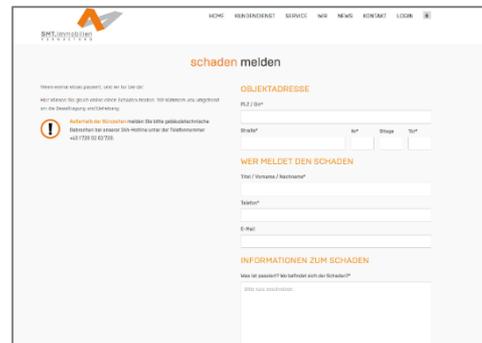
Mo bis Do 9⁰⁰ bis 17⁰⁰ Uhr
Fr 9⁰⁰ bis 14⁰⁰ Uhr

Sie möchten uns etwas mitteilen?

Tel +43 1 720 02 02 – 0
Fax +43 1 720 02 02 – 02
E-mail office@smt-immobilien.at
Internet www.smt-immobilien.at

Sie möchten einen Schaden melden?

Auf unserer Homepage finden Sie ein Online-Formular, mit dem Sie den Schaden melden können: Ihre Nachricht wird direkt an den zuständigen Sachbearbeiter weitergeleitet. Auch Schlüsselanforderungen und Datenänderungen können Sie einfach auf unserer Homepage erledigen.



Sie haben einen Notfall aufgrund eines technischen Gebrechens in Ihrer Liegenschaft?



Sie erreichen unsere Notfall-Hotline außerhalb der Bürozeiten an 365 Tagen von 0⁰⁰-24⁰⁰ Uhr

24h-Hotline +43 1 720 02 02 – 720



SMT.Sozial

Wir wollen die Welt ein kleines bisschen besser machen

SMT.Start.Hilfe

In Zusammenarbeit mit dem spacelab möchte SMT.Start.Hilfe im Bereich Arbeitsmarkt- und Wirtschaftspolitik eine wesentliche Voraussetzung für mehr Beschäftigungschancen bei Jugendlichen schaffen. Gemeinsam mit Jugendlichen „etwas auf die Beine stellen“ lautet die Devise.

SMT.Charity – Manchmal macht verlieren Freude!

Was 2012 begann, ist mittlerweile zu einer kleinen Tradition geworden – unser Pokerevent! Ein Turnier, das nur Gewinner kennt. Wer hier verliert, hat neben einem netten gesellschaftlichen Abend die Gewissheit, dass seine Spielspende punktgenau bei jenen Menschen ankommt, die sie dringend brauchen: Krebskranke Kinder!

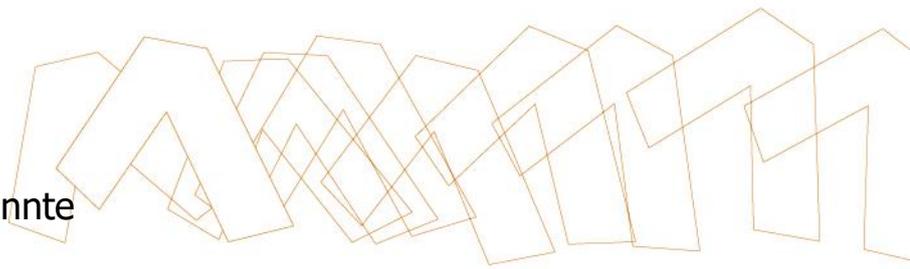
Mit der stolzen Summe von € 5.600,00 haben wir begonnen. In den Folgejahren konnten die Spendenbeträge sprunghaft gesteigert werden. Zuletzt haben wir die Rekordsumme von € 30.001,00 übergeben – und damit hoffentlich den Kindern und deren Eltern wunderschöne Sommertage in einem Nachsorgecamp ermöglicht.

27



SMT.Link

Was Sie noch interessieren könnte



SMT.Backstage | Unsere Kurzfilme

Abrechnung



Eigentümersversammlung



Musterunterlagen

Abrechnung



Folgende Muster senden wir Ihnen gerne:

Protokoll | Vorausschau | SMT.Vor.Ort



Referenzen



Datenschutzerklärung



SMT.Verwöhnprogramm

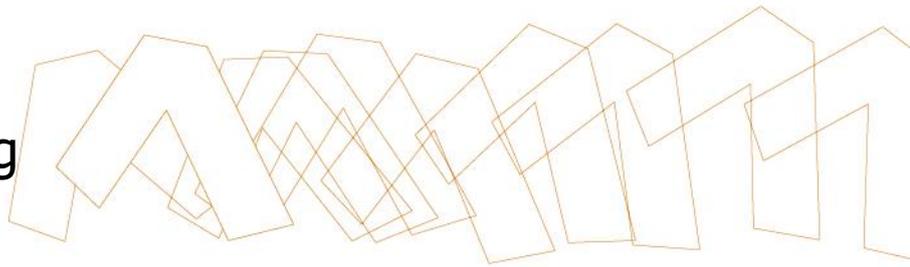


SMT.Homepage.Rund



Datenschutzerklärung

Schutz personenbezogener Daten



Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Als mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragt verarbeiten wir personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die nachstehende Übersicht soll Sie über die wichtigsten Aspekte informieren.

Verantwortlicher: Sabo + Mandl & Tomaschek GmbH

Datenschutzbeauftragter: Es ist kein Datenschutzbeauftragter bestellt, da keine gesetzliche Notwendigkeit besteht.

Zu welchem Zweck verarbeiten wir Ihre Daten: Zur Abwicklung des geschlossenen Vertragsverhältnisses (Verwaltungsvertrag) im Rahmen der Verwaltung des Objektes für Dritte (Liegenschaftseigentümer bzw. Eigentümergemeinschaft gem. WEG) einschließlich automationsunterstützt für diese Zwecke erstellter und archivierter Textdokumente. Vorschreibung und Abrechnung von Leistungen im Zusammenhang mit dem verwalteten Objekt.

Rechtsgrundlage: Vertragsverhältnis, gesetzliche Verpflichtung, berechtigte Interessen

Welche Datenkategorien verarbeiten wir: Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., email, etc.) sowie Daten, die zur Abwicklung des Vertragsverhältnisses erforderlich sind (Konto- und Zahlungsdaten, Vertrags- und Objektdaten, Korrespondenz)

Wie lange speichern wir Ihre Daten: Die Daten werden auf Dauer des Verwaltungsvertrages und nach Beendigung dessen zumindest solange aufbewahrt, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.

An wen geben wir Ihre Daten weiter: Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Vertrages (Verwaltungsvertrag) im Zusammenhang steht. **Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse beteiligter (Dritter) besteht.**

Mögliche Empfänger können sein: an der Geschäftsabwicklung beteiligte Dritte wie zuständige Fachabteilungen der Immobilienverwaltung, private und öffentliche Stellen, die Informationen im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt bekanntgeben können oder benötigen (z.B. Rauchfangkehrer), Finanzierungsunternehmen, Versicherungen; Finanzamt und sonstige Behörden, Steuerberater und Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren). Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung unserer unternehmensinternen IT-Infrastruktur (Software, Hardware) beauftragt sind; beauftragte Professionisten/ Dienstleister (z.B. zur Kontaktaufnahme bei Schadensbehebung); Eigentümer/Hausverwaltung im Rahmen der Kündigung/Übergabe von Verwaltungssachen, andere Miteigentümer der Liegenschaft (Abrechnung, Willensbildung)

Quelle der Daten: Vom Eigentümer bzw. der Vorverwaltung oder selbst im Zusammenhang mit der Geschäftsbeziehung erhoben

Eine Übermittlung an Empfänger in einem Drittland (außerhalb der EU) oder an eine internationale Organisation ist nicht vorgesehen. Es besteht keine automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling).

Die Angabe der Daten ist erforderlich, damit das Vertragsverhältnis ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Als betroffene Person steht Ihnen grundsätzlich das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Widerspruch und Datenübertragbarkeit im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu. Zur Ausübung Ihrer Rechte wenden Sie sich bitte an:

Sabo + Mandl & Tomaschek GmbH, office@smt-immobilien.at, +43 1 7200202

Wenn Sie glauben, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in irgendeiner Weise verletzt worden sind, steht es Ihnen frei, bei der Datenschutzbehörde Beschwerde zu erheben.



Wir freuen uns auf Sie



SMT.Immobilien
V E R W A L T U N G

