



immobilienverwaltung

[www.res.at](http://www.res.at)

gaudenzdorfer gürtel 47

1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0

fax +43-1-81 777 40-20

e-mail: [office@res.at](mailto:office@res.at)

res immobilienverwaltung gmbH.

Gaudenzdorfer Gürtel 47  
A – 1120 W I E N

Tel.: 817 7740-0 Fax.: 817 77 40-20  
e-mail: [office@res.at](mailto:office@res.at)  
UID: ATU 57127219

Herrn  
Markus Urban  
Strandstraße 10  
2331 Vösendorf  
Nur per e-mail!  
[Markus.Urban@knorr-bremse.com](mailto:Markus.Urban@knorr-bremse.com)>

Wien, im Juli 2023

**Betrifft: Anbot Hausverwaltung  
Humboldtplatz 8 – 9/  
Scheugasse 16/  
Scheugasse 14/  
Scheugasse 12/  
Humboldtgasse 23, 1100 Wien**

Sehr geehrter Herr Urban,

ich bedanke mich zunächst herzlichst für die Einladung zur Anbotslegung zur Verwaltung der im Betreff genannten Liegenschaft und darf der WEG, vertreten durch Ihre Person, unsere Dienstleistungen wie folgt offerieren:

**1. Service / Unternehmensphilosophie**

Wir verwalten derzeit rd. 150 Objekte im Raum Wien und NÖ, wobei uns die Interessen der Eigentümer an der Werterhaltung und Wertsteigerung ihrer Immobilie besonders am Herzen liegt.

Neben der üblichen Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung umfasst unser Anbot die ständige Überwachung des Bauzustandes, die Durchführung von wert-erhöhenden Maßnahmen im Zusammenwirken mit den Eigentümern, im Bedarfsfalle die Vermietung und das Mieteninkasso von Anlageobjekten, die Abwicklung von Schadensfällen mit der Versicherung, die Vertretung vor Behörden und Gerichten, u.a.m.

Unser Team besteht derzeit aus 1 Volljuristen mit Anwaltserfahrung und ausgebildetem Immobilientreuhänder, vertreten durch meine Person, einem weiteren Konzessionsträger, 2 Verwalter, 4 Verwaltungsassistenten, 1 Schadens- und Versicherungsreferenten, 3 Techniker (Hochbau), 1 Betriebswirt und akad. zertifizierten Immobilienfachmann, 1 technisch versierten Außendienstmitarbeiter, 2 Sekretärinnen und 4 Buchhaltungskräften (20 Personen).

**2. Kommunikation**

Wir sind über e-mail ([office@res.at](mailto:office@res.at)) immer für Sie erreichbar. Wir bieten über unsere homepage ([www.res.at](http://www.res.at)) eine direkte Schadensmeldung und eine umfassende

Kommunikation an, sodass wir für Sie ständig erreichbar sind. Eine 24-Stunden-hotline für Notfälle **res-Notfallhotline 0660 / 111 24 24** ergänzt unsere Anbotspalette.

### 3. Transparenz

Wir haben vorletztes Jahr eine „**RES-App.**“ entwickeln lassen, mit welcher Sie bequem über Ihr Mobiltelefon oder Ihren PC alle relevanten Liegenschaftsdaten, wie Stammdaten der Liegenschaften, sämtliche Abrechnungen, etc. direkt 24h über Internet mittels persönlicher Zugangsdaten einsehen können. Gleichzeitig können Sie Schadensmeldungen an uns bequem über Ihr Handy senden und den weiteren Behebungsverlauf quasi „online“ mitverfolgen. Für wichtige Nachrichten erhalten Sie von uns eine „push-Nachricht“ mit der Sie eingeladen werden unsere Mitteilungen am virtuellen schwarzen Brett „just in time“ nachzuverfolgen. Besuchen Sie uns einfach auf unserer homepage [www.res.at](http://www.res.at) zur weiteren Erläuterung.

### 4. Honorar

Wir orientieren uns mit unserer Honorarverrechnung normalerweise am MRG-Honorar von € 4,47 (exkl. Ust.) pro Jahr und pro Anteil, kommen Ihnen aber diesbezüglich noch entgegen, somit insgesamt netto € 28.292,--. Wir verrechnen keine zusätzlichen Kosten für die Abhaltung von Wohnungseigentums-versammlungen und sonstige Nebenspesen und auch nicht für Bauüberwachungen sofern sie sich im üblichen Umfang von Versicherungsschäden bewegen.

Unsere Bauüberwachungen (mit Ausschreibung, Vergabe, Abnahme, technisch-geschäftliche Oberleitung, Rechnungskontrolle, etc.) werden im Basissatz mit 5% der Nettoherstellkosten pauschaliert, außer diese Tätigkeit wird extern vergeben. Die Betreuung und Abrechnung von Anlageobjekten ist gesondert zu vereinbaren. Ein Leistungsverzeichnis erhalten Sie zur besseren Übersicht als Anlage gesondert.

Im Übrigen beraten wir den/die Eigentümer in allen rechtlichen Belangen (sofern kein Anwaltszwang besteht), in steuerrechtlicher Hinsicht, in Bewertungsfragen und Wirtschaftlichkeitsrechnungen jeweils das Haus betreffend ohne Entgelt. Dies betrifft vor allem eine **Betriebskostenoptimierung** und eine **Optimierung der bestehenden Wartungsverträge**, für die wir natürlich kein gesondertes Entgelt in Verrechnung bringen werden.

Auch alle rechtlichen Fragestellungen bzw. Optimierungswünsche rund um Ihre Anlage werden bei uns aktiv bearbeitet und bestmöglich unterstützt werden; insbesondere betrifft dies vorweg **die rechtliche und administrative Unterstützung beim Abstimmungsprozess zur Einholung einer Mehrheit für den Verwalterwechsel.**

### 5. Energieberatung

#### Ad 1) Energieoptimierung

Durch den voranschreitenden Klimawandel, das Heizverbot mit Öl und Gas ab 2040 und die Energiekrise in Europa legen wir größten Wert darauf, firmenintern Kompetenzen im Bereich Energie aufzubauen und nachhaltige Lösungen für eine energieautarke Zukunft anzubieten. Unsere zertifizierten Energieberater arbeitet mit Bauphysikern und Zivilingenieuren zusammen und führen gerne auch für Ihre Liegenschaft eine individuelle Energieberatung durch. Wir erstellen für Sie Machbarkeitsstudien zu den Bereichen

- **Steigerung der Energieeffizienz:**  
einen der größten Effekte erzielt man durch Einsparung. Durch unser laufendes Energiemonitoring können wir Ihren Verbrauch optimieren

- **thermische Sanierung & Modernisierung:**  
von der Wärmedämmung bis hin zum Fenstertausch
- **Alternative Energieformen:**  
Unsere Experten beraten Sie gerne über die Umstellung auf Fernwärme oder Wärmepumpen, über die Errichtung einer Photovoltaikanlage oder E-Ladestationen. Wir halten uns stets am Laufenden über die neuesten Technologien und die Top-Themen der Zukunft wie etwa Eisspeicherheizungen oder die Gründung von Energie-Gemeinschaften für erneuerbare Energien. Gerne können wir Sie hierzu umfassend informieren.

## Ad 2) Förderungsberatung

Egal ob Förderaktionen wie ‚Raus aus Öl und Gas‘ und die Sanierungsoffensive für Private und Betriebe (für die allein dieses Jahr 650 Mio. Euro zur Verfügung stehen), oder die thermisch-energetische Wohnhaussanierung (thewosan): Wir zeigen Ihnen alle staatlichen Fördermöglichkeiten auf und beraten Sie je nach ihrer individuellen Situation.

Ich hoffe, mit dieser Erstinformation Ihr Interesse geweckt zu haben und stehe ich für jedwede Rückfrage gerne auch unter 01/8177740-14 sowie per e-mail unter [haider@res.at](mailto:haider@res.at) zur Verfügung. Ich würde mich freuen, wenn Sie uns mit der Verwaltung Ihrer Liegenschaft betrauen würden.

Mit freundlichen Grüßen



immobilienverwaltung

Patrick Haider MA MRICS

Teamleiter Verwaltung, Organisation u. Anlegerbetreuung