



IMMOBILIENTREUHANDKANZLEI
GERHARD KAGER GMBH

IHR PARTNER, WENN ES UM IHRE IMMOBILIE GEHT





INHALTSVERZEICHNIS

- 03 || Vorwort
- 04 || Das Unternehmen
- 06 || WEG-Verwaltung
- 10 || Mietverwaltung
- 14 || Immobilienvermarktung
und -consulting
- 15 || Qualität und Service
- 16 || Unsere Partner
- 20 || Kontakt



**SEHR VEREHRTE DAMEN UND HERREN,
GESCHÄTZTE LESERINNEN UND LESER,**

wir freuen uns, dass Sie sich näher über unser Unternehmen informieren möchten und heißen Sie bei der Immobilientreuhandkanzlei Gerhard Kager herzlich willkommen. Seit rund 61 Jahren sind wir für Sie da und bieten Ihnen mit unserem Leistungsportfolio ein umfassendes Angebot rund um das Thema Immobilienmanagement.

In diesem Rahmen übernehmen wir sämtliche Verwaltungsaufgaben zur nachhaltigen Bewirtschaftung eines Objekts und passen unsere Dienste individuell an die Bedürfnisse unserer Kunden an. So erhalten Sie von uns genau das, was Sie benötigen. Maßgeschneidert, kompetent und zuverlässig.

Unser Tätigkeitsbereich ist aber noch deutlich breiter gefächert und reicht von fachlicher Beratung in juristischen, finanztechnischen und steuerrechtlichen Angelegenheiten über die effektive Verwaltung/Vermarktung Ihrer Immobilie bis hin zu Zustands- und Gebäudesicherheitsüberprüfungen durch einen Sachverständigen.

Machen Sie sich auf den folgenden Seiten ein noch genaueres Bild über unser Traditionsunternehmen und kommen Sie bei Interesse gerne auf uns zu.

Es grüßen Sie herzlichst

Dr. Eduard M. Jelen Mag. Alexandra Jelen-Schuster Christian Resch

Dr. E. M. Jelen

Mag. A. Jelen-Schuster

C. Resch M.A.

WIR BIETEN IHNEN FOLGENDE LEISTUNGEN:

- ✓ WEG-Verwaltung
- ✓ Mietverwaltung
- ✓ Immobilienvermarktung
- ✓ Facility Management
- ✓ juristische Beratung
- ✓ steuerrechtliche
Kompetenz
- ✓ Immobilienconsulting
- ✓ Forderungsmanagement





IMMOBILIENKOMPETENZ SEIT 1961

Die Immobilientreuhandkanzlei Gerhard Kager wurde 1961 von Herrn Gerhard Kager gegründet und aufgebaut. Nach einer langfristigen Partnerschaft übernahm 1998 Herr Dr. Eduard Jelen die Kanzlei, die er bis heute als Geschäftsführer leitet.

In der Bundeshauptstadt niedergelassen, arbeiten wir für unsere Kunden in Wien und Umgebung und betreuen dort rund 130 Liegenschaften.



AKTUELLES FACHWISSEN UND HÖCHSTE QUALITÄTSANSPRÜCHE

Die individuellen Bedürfnisse unserer Kunden stehen im Mittelpunkt unseres täglichen Schaffens. Unser Team ist bestens qualifiziert und wird im Rahmen regelmäßiger Fort- und Weiterbildungen stets auf dem aktuellen Kenntnisstand gehalten. So sind wir in der Lage, alle Aufgaben gemäß geltender Vorschriften, Richtlinien und Gesetze fachgerecht durchzuführen.

Unsere Arbeitsweise zeichnet sich durch höchste Qualitätsstandards, Transparenz, kurze Reaktionszeiten und einen sehr persönlichen Kontakt zu unseren Kunden aus. Im Rahmen unseres 24-Stunden-Notdienstes stehen wir Ihnen im Notfall rund um die Uhr zur Verfügung. Wir schaffen Vertrauen und behandeln jeden Kunden individuell – die wichtigste Basis für eine konstruktive und gut funktionierende Zusammenarbeit.

KOMPETENTE VERWALTUNGSARBEIT

Unsere kompetente Wohnungseigentumsverwaltung beinhaltet sowohl die technische als auch die kaufmännische Verwaltung Ihrer Liegenschaft, die von unserem erfahrenen und serviceorientierten Team verantwortungsvoll durchgeführt wird. Dazu gehören auch regelmäßige Erhaltungsberichte, sodass Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf aufgezeigt und entsprechende Pläne mit Prioritäten für den Erhalt Ihrer Liegenschaftssubstanz gemeinsam erarbeitet werden.

Weiter stehen vor allem Maßnahmen zur Kostenminimierung sowie gleichzeitig der Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung Ihrer Immobilie im Vordergrund.

TRANSPARENT UND LÖSUNGSORIENTIERT

Als Verwaltungsspezialisten stehen wir Ihnen als fester Ansprechpartner stets mit Rat und Tat zur Seite. Wir arbeiten transparent und gewähren Ihnen online jederzeit Einsicht in die aktuellen Finanz- und Gebäudeunterlagen.

Eine unserer Stärken liegt in der Vermittlung bei unterschiedlichen Vorstellungen und Wünschen der Eigentümer. Mit viel Fingerspitzengefühl und diplomatischem Geschick präsentieren wir Lösungen zur Zufriedenheit aller.

REAL Online

Unser REAL Online ermöglicht es unseren Kunden, relevante Objektunterlagen, Rechnungen, Finanzübersichten etc. 24 Stunden selbstständig einzusehen. Dieses Tool verstärkt die Transparenz und ermöglicht darüber hinaus die eigenständige Kontrolle.





Erneuerbare Energie
aus Verantwortung
für Österreich



richtig. vernünftig.

www.sturmenergie.at

VERWALTUNGSMANAGEMENT

- Organisation & Abhaltung von Wohnungseigentümersammlungen
- Vorbereitung der Beschlussabstimmungen und deren Umsetzung
- Veranlassung & Kontrolle von Wartungs- und Reparaturarbeiten
- Kontrolle des Objektzustandes in regelmäßigen Abständen
- Kontrolle der Hausreinigung und des Winterdienstes
- Besprechungen mit der/den Hausvertrauensperson/en (nach Vereinbarung)
- Regelmäßige Berichterstattung an die Eigentümer sowie laufende Einbindung in Entscheidungen
- Abwicklung von Versicherungsschäden
- 24-h-Notdienst

FINANZ- UND STEUERMANAGEMENT

- Erstellen von Abrechnungen für die Liegenschaftsaufwendungen und Bewirtschaftungskosten
- Abrechnungen nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz
- Abrechnung von Instandhaltungsdarlehen
- Erfassung & transparente Verbuchung aller Ausgaben und Bewegungen auf dem Konto der WEG
- Lohnverrechnung für Hausbetreuer/in und Hausbesorger/in
- Jahresvorausschauen gemäß Wohnungseigentumsgesetz
- Vermietung von gemeinschaftlichen Flächen
- Erstellung der Jahres-USt.-Abrechnung





SANIERUNGSMANAGEMENT

- Planung, Ausschreibung & Durchführung von allen notwendigen Erhaltungs- und Instandhaltungs- sowie Verbesserungsarbeiten
- Erstellung von Leistungsverzeichnissen und Einholen von Angeboten
- Finanzierungsberatung & Aufnahme von Darlehen
- Bauverwaltung, Baukoordination & Bauaufsicht
- Gewährleistungsmanagement





UNSERE LEISTUNGEN FÜR IHREN ERTRAG

In der Durchführung der zuverlässigen Mietverwaltung sind unsere Kernaufgaben klar definiert: Ihre Interessen als Immobilieneigentümer und Vermieter zu vertreten, Sie so von Ihren Aufgaben zu entlasten und für eine nachhaltige Bewirtschaftung sowie für eine daraus resultierende attraktive Ertragsleistung zu sorgen. Regelmäßige Objektbegehungen durch unseren Baufachmann garantieren aktuelle Kenntnisse über die Immobilie, sodass wir Sie stets über sinnvolle Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen beraten können.

Mit unserem FM-Partner OTFM haben wir unsere Augen stets auch vor Ort auf Ihren Liegenschaften und können möglichst rasch reagieren bzw. vorbeugend Maßnahmen ergreifen.

NUTZEN SIE UNSERE LEISTUNGSVIELFALT

Wir bieten Ihnen einen umfassenden Leistungskatalog, aus dem wir mit Ihnen in einem persönlichen Beratungsgespräch die benötigten Einzelleistungen auswählen. Immer individuell und an Ihre Bedürfnisse angepasst.

Ein bedeutsamer Punkt dabei ist auch das Forderungsmanagement. In diesem Rahmen arbeiten wir eng mit unseren Rechtsanwälten zusammen, um negativer Zahlungsmoral bereits im Vorfeld entgegenzuwirken.

Unterstützend nutzen wir auch für unsere Kunden präventiv die Möglichkeiten der Forderungsbetreibung in Kooperation mit Lowell Inkasso Service.



VERMIETUNG & VERTRAGSMANAGEMENT

- Vermietung der Mietobjekte
- Mietvertragserstellung, Abschluss und Finanzamtsvergebührung
- Mahnwesen
- Mietzinsinkasso
- Kautionsverwaltung
- Mietzinsindexierung
- Rechtsberatung
- Vertretung des Hauseigentümers bei mietrechtlichen Verfahren

FINANZMANAGEMENT

- Optimierung der Bewirtschaftungskosten
- Erstellung einer periodischen Hauseigentümergebrechrechnung inkl. Umsatzsteuervoranmeldung
- Erstellung der Jahresabrechnung für Hauseigentümer
- Erstellung der Betriebskostenabrechnung
- Durchführung der Lohnverrechnung von Hausbetreuern und Hausbesorgern
- Abwicklung aller Zahlungen über ein Treuhandkonto
- Finanzierungsberatung & Finanzierungsbeschaffung





FACILITY MANAGEMENT

- Veranlassung von Reinigungs- und Wartungsarbeiten
- Regelmäßige Begehung der Liegenschaft
- Service- und Reinigungsarbeiten
- Behördenkontakte
- Abwicklung von Versicherungsschäden
- Regelmäßiges Berichtswesen
- Ansprechpartner für die Eigentümer/Mieter
- 24-h-Notdienst
- Objekt Rück- und Übergaben mit modernster Software und ausführlichen Protokollen

INSTANDHALTUNGSMANAGEMENT

- Erstellung von Instandhaltungs- und Verbesserungsbudgets
- Finanzierungskonzepte
- Planung und Ausschreibung von Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten
- Bauüberwachung & Baustellenkoordination
- Gewährleistungsmanagement





UNSER KNOW-HOW FÜR IHREN ERFOLG

Der Immobilienmarkt in Wien und Umgebung ist unser Zuhause. Hier kennen wir uns bestens aus, beobachten Entwicklungen und bringen unser fundiertes Fachwissen gerne für Ihre Interessen ein.

Sie sind auf der Suche nach renditeträchtigen Objekten oder Grundstücken oder möchten selbige verkaufen? Sprechen Sie uns an und lassen Sie sich von unseren Immobilienprofis individuell beraten.

WIR VERMARKTEN IHRE IMMOBILIE

Auf Basis umfassender Marktkenntnisse bewerten wir Ihre Immobilie sowie den Standort und errechnen so einen realistischen Marktpreis. Durch die zusätzliche Analyse möglicher kaufpreissteigernder Konzepte versuchen wir, ein bestmögliches Ergebnis für Sie zu erzielen.

Für Ihre Immobilie erstellen wir ansprechende Exposés, die wir in den passenden Vermarktungskanälen präsentieren. Neben zielgerichteter Schaltung in relevanten Medien verfügen wir auch über eine bestens ausgebaute Kartei potentieller Käufer.

VERMARKTUNG UND CONSULTING – WIR BIETEN IHNEN:

- Investmentberatung
- Standortanalyse
- Selektion & Auswertung der geeigneten Immobilien
- Finanzierungskonzepte
- Analyse & Bewertung von Immobilien oder Grundstücken
- Ankaufsstrategien
- Konzepte für die Rentabilitätssteigerung
- Planung & Umsetzung solcher Konzepte
- Analyse möglicher kaufpreissteigernder Konzepte
- Preisgestaltung
- Findung der geeigneten Vermarktungskanäle





QUALITÄT UND SERVICE

Im Rahmen unseres Immobilienmanagements entlasten wir Sie von sämtlichen Verwaltungsaufgaben, übernehmen die Betreuung Ihrer Immobilie und beraten Sie umfassend in allen Bereichen der Immobilienbewirtschaftung.



Zusätzlich profitieren unsere Kunden von folgenden Serviceleistungen und Qualitätsmerkmalen:

- rund 61 Jahre Erfahrung
- qualifiziertes Fachpersonal
- hohe Beratungskompetenz
- ein fester Ansprechpartner
- kurze Reaktionszeiten
- 24-h-Notdienst
- bestens ausgebautes Netz an Handwerkern
- Onlineeinsicht in Finanz- und Gebäudeunterlagen
- Onlineservice für Schadensmeldungen, Schlüsselanforderungen etc.



- Geschäftsportale
- Einfriedungen
- Geländer
- Reparaturen
- Scherengitter
- Aufsperrdienst (0-24h)
- Balkenschlösser
- Einbruchschutz
- Sicherheitsschlösser
- Sicherheitstüren

1230 Wien · Bürostr. 6 · Tel. 01/8922828

1140 Wien · Heinrich-Collin-Str. 4 · Tel. 01/9122570

office@oc-stahlbau.at
www.oc-stahlbau.at

Haunschmidt

GES. M. B. H. & Co. KG



Wir sind ein Familienbetrieb und seit 1931 in Döbling tätig.

Wir beschäftigen uns mit den kleinsten Reparaturen bis zu ganzen Wohnhausinstallationen.

1190 Wien
Weinberggasse 41
Tel. 3682683

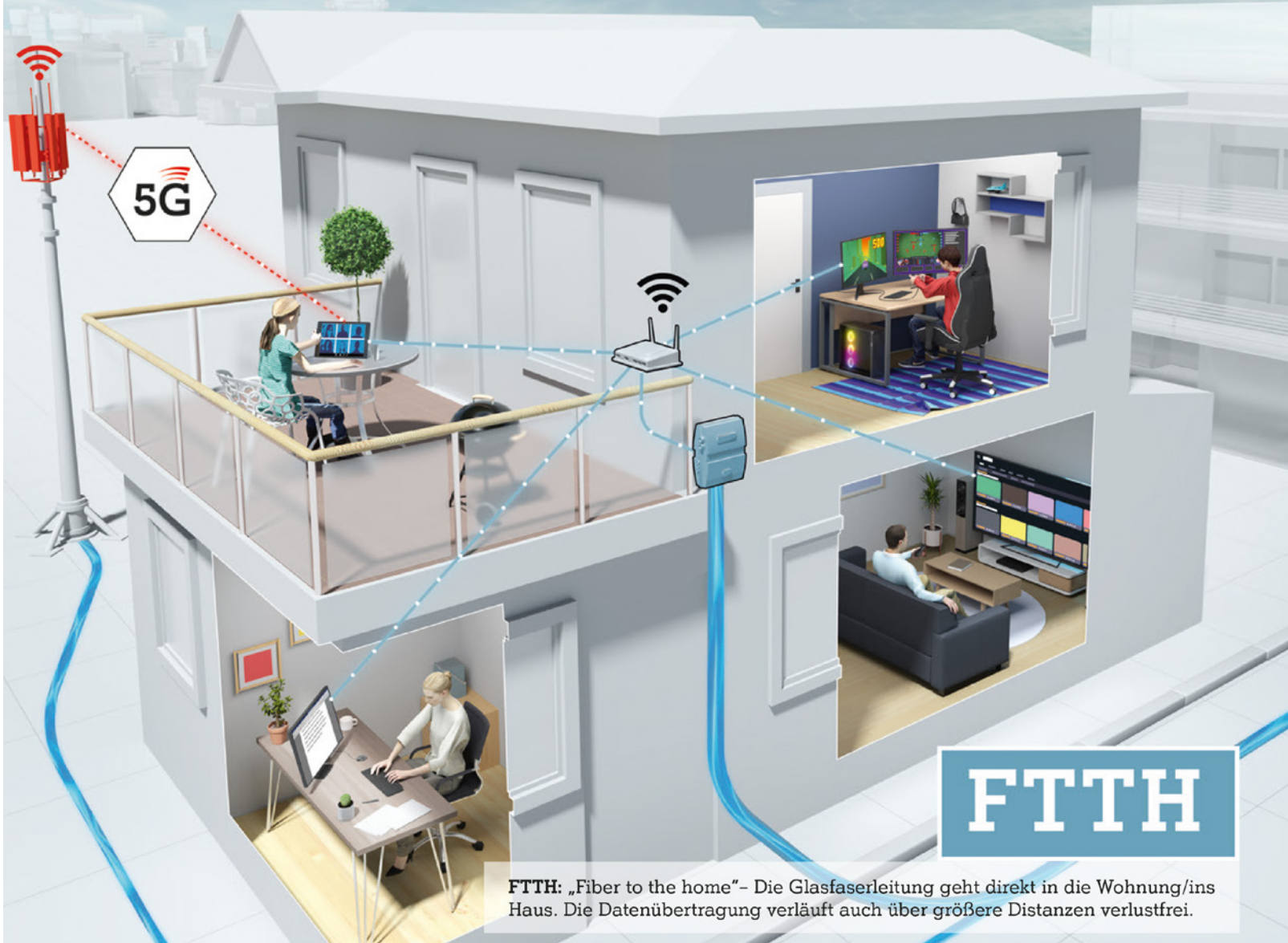
office@haunschmidt.com
www.haunschmidt.com



Unsere Spezialgebiete sind:

- Wärmepumpen
- Tiefenbohrungen
- Solaranlagen
- Gas- und Sanitäranlagen
- Heizungs- und Lüftungsanlagen
- Haus-, Wohnungs-, erdverlegte Kunststoffleitungen, Gasleitungsanierung, Handel mit Gasgeräten aller Art
- Planung und Durchführung von kompletten Bädern, Dampfduschen, Frei- und Hallenbäder, Kücheneinbauten.
- Brennwertanlagen (mit Kaminsanierung), Fußbodenheizung, Alternativanlagen, Wandheizung, Steuerungs- und Regelanlagen, Gas- und Ölkessel
- Lüftungsanlagen für den kompletten Haus- und Gewerbebetrieb sowie für Garagen
- Auf Wunsch bieten wir unseren Kunden unser Generalunternehmerservice für den Wohnungsumbau an.
- Wir installieren Zufrieden- und Behaglichkeit

Das A1 Giganetz ist die beste Kombination aus größtem Glasfasernetz und schnellster 5G Technologie, ein technologischer Quantensprung, der uns alle zukunftsfit macht.



FTTH: „Fiber to the home“ – Die Glasfaserleitung geht direkt in die Wohnung/ins Haus. Die Datenübertragung verläuft auch über größere Distanzen verlustfrei.

Der schnellste Weg zur Technologie von morgen.

Gemeinsam die Zukunft gestalten

Die vergangenen Jahre waren geprägt von der rasant fortschreitenden Digitalisierung auf allen Ebenen. Hohe Bandbreiten sind inzwischen ein „must-have“ für Österreich.

Gemeinsam mit A1 als verlässlichen Partner können Sie die Verantwortung übernehmen, dass die Voraussetzungen für die digitalen Bedürfnisse von Morgen geschaffen werden.

A1 bindet Haushalte direkt an das Glasfasernetz an und ermöglicht damit schon jetzt Bandbreiten bis zu 1.000 Mbit/s. Der Fokus der nächsten Jahre liegt auf dem weiteren Ausbau des größten und modernsten Glasfasernetzes in ganz Österreich.

Sanieren Sie Ihren Internet-Speed

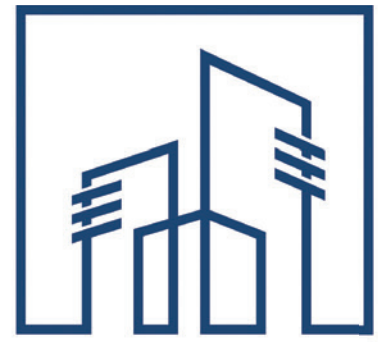
Sie planen Sanierungsarbeiten an einer Ihrer Immobilien? In vielen Fällen kann Ihnen A1 im Zuge dieser Arbeiten Glasfaser-Internetanschlüsse in die Immobilie einleiten.

Das bedeutet:

- **Zukunftssicherheit für die nächste Generation**
- **Surfen in Lichtgeschwindigkeit**
- **Garantierte Bandbreiten mit superstabilem Up- und Download.**

Steigern auch Sie den Wert Ihrer Immobilie und kontaktieren Sie uns:

immobilienonline@a1.at



OTFM

omni tempore FM GmbH

- » Facility Management
- » Hausbetreuung
- » Winterdienst
- » Energiemanagement
- » Digital Innovation mit unserem Partner dataPad

Wir glauben, dass Facility Management mehr als die klassische Hausverwaltung umfasst. Wir haben es uns daher zur Aufgabe gemacht, im Bereich der technischen Hausverwaltung Leistungen anzubieten, welche die einzelnen Aspekte der Haustechnik unterstützen sowie die Abläufe effizienter gestalten.

Wir glauben, dass die regelmäßige Pflege nicht nur Sauberkeit und Hygiene, sondern auch den Werterhalt Ihrer Immobilie sichert.

Viele verschiedene Aufgaben sind mit der Pflege und Werterhaltung einer Liegenschaft verbunden. Wir bieten in jedem dieser Bereiche die perfekte Lösung!

omni tempore FM GmbH · Rotenturmstraße 27/5 · A-1010 Innere Stadt
Tel. +43 676 664 88 08 · office@otfm.at · www.otfm.at



Raiffeisen
Rohrbach



VON
HIER
FÜRS
WIR.

WEIL WIR UNS
HIER VERSTEHEN.

www.rbro.at

Ratka

Dachbau Gesellschaft m.b.H.

ZIMMEREI | DACHDECKER
SPENGLER | BAUMEISTER



Neubauten
Umbauten
Reparaturen

DACHDECKER



ZIMMERMANN



SPENGLER



BAUBETRIEB



A-1190 Wien
Heiligenstädter Straße 70

Tel. 01 / 368 62 22
buero@ratka-dachbau.at

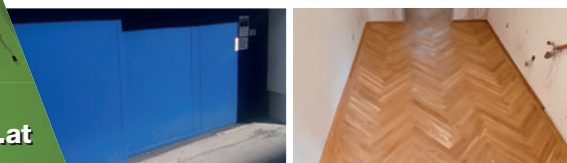


Malerei · Anstrich · Fassaden · Bodenbeläge
Tapeten · Wasserschadensanierung



MALER & BESCHICHTUNGSTECHNIKER

Lorystraße 79/3/39 · A-1110 Wien · Tel. +43 1 955 46 31
Mobil: +43 664 544 24 42 · office@zielinski.co.at · www.zielinski.co.at



Von Hausverwaltung bis Großunternehmen
Ihr ausgezeichnete Elektropartner.

Aßmayergasse 36 | 1120 Wien | Tel.: +43 1786 1805 | office@tudi-elektrotechnik.at

www.tudi-elektrotechnik.at

24^h Notfall-Service
01-8893640



Icebear Entfeuchtung & Klima GmbH
Himberger Straße 2 · 1100 Wien

T 01-889 3 6 40 · F 01-889 3 6 40 75

office@eisbaer-wien.com · www.eisbaer.com

ELMORA
Rauchfangsanierung



Ausschleifen-Innenabdichten · Ausrösen von Rauchfängen
Rauchfangkopfsanierung · Rauchfangaufsätze
Querschnittsanpassung aus Edelstahl
Querschnittsanpassung aus Kunststoff
Doppelwandige Kaminsysteme

ELMORA Kaminschleifbetrieb · 1040 Wien · Schönburgstraße 9
Tel. 01/505 41 09 oder 505 28 28 · quester@elmora.at
www.elmora.at



Peter Bodisch
Am Hof 11
1010 Wien, Innere Stadt
0676/ 8257 1434
peter.bodisch@generali.com

www.generali.com

Broesigke & Broesigke

Rechtsanwaltskanzlei
Dr. Bertram Broesigke

Gumpendorfer Straße 14, 1060 Wien
rechtsanwaelte@broesigke.at
hausverwaltung@broesigke.at
Tel: 01 / 587 02 92
Fax: 01 / 587 28 38


Gesellschaft m.b.H.

Baumeister

Wattmannngasse 6/2 1130 Wien, Hietzing
Tel: 01/9346969 - office@palmbau.at




TOP AUDIT

Ihre Experten für **Immobilienbesteuerung**

www.stingl.com

Christof Lindinger

Baum-Diagnostik – Pflege – Entfernung

Inzersdorfer Straße 111/4/11
A-1100 Wien · Tel. +43 (0)699 11 15 85 40
office@derbaumgutachter.at
www.derbaumgutachter.at



**IMMOBILIENTREUHANDKANZLEI
GERHARD KAGER GMBH**

Osterleitengasse 3
1190 Wien
Tel.: (01) 512 18 13
Fax: (01) 512 18 13-21
kanzlei@kagerimmo.at
www.kagerimmo.at

