



HAUSVERWALTUNG ROSAM

Verwalten aus Leidenschaft – seit mehr als 25 Jahren



HAUSVERWALTUNG ROSAM

Verwalten aus Leidenschaft – seit mehr als 25 Jahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

Immobilien sind wie Kinder: Sie brauchen tatkräftige Betreuung, fachliches Know-how, persönliches Einfühlungsvermögen, besondere Aufmerksamkeit und ausgewogene Routine. Wenn all diese Komponenten gegeben sind, entwickelt sich Hauseigentum zur Freude für seinen Eigentümer und wird über Generationen zur sicheren Einkommensquelle.

Als Hausverwalter in dritter Generation weiß ich genau, worauf es ankommt, um diese Grundlagen zu gewährleisten. Dabei werde ich von handverlesenen Mitarbeitern unterstützt – von versierten und erfahrenen Hausverwaltern, die kundenorientiert, zuverlässig und stets ruhig und freundlich reagieren und helfen.

Als Zeichen der hohen Qualität meiner persönlichen Arbeit und meiner Leidenschaft für Immobilien führe ich die Hausverwaltung Rosam als Einzelunternehmen und haften mit meinem Privatbesitz für jede Entscheidung, die von mir oder einem meiner Mitarbeiter getroffen wird.

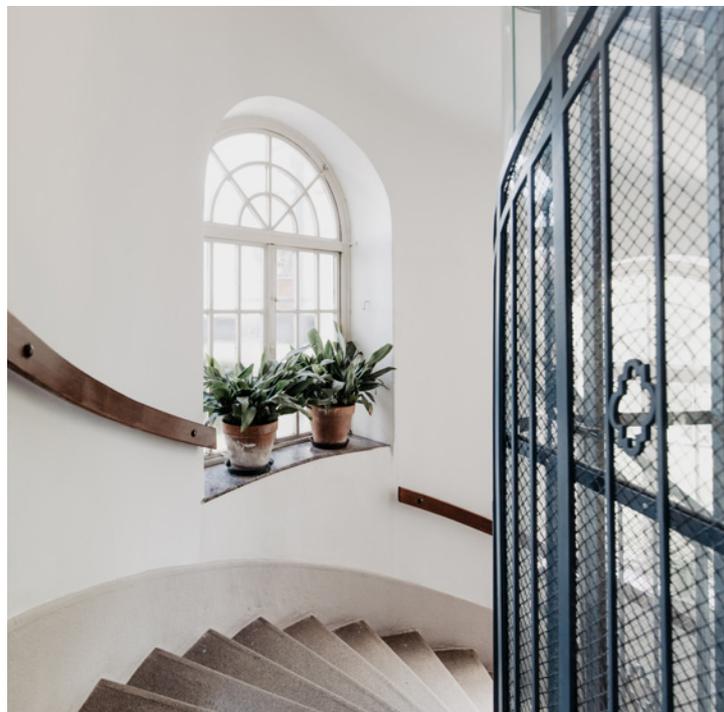
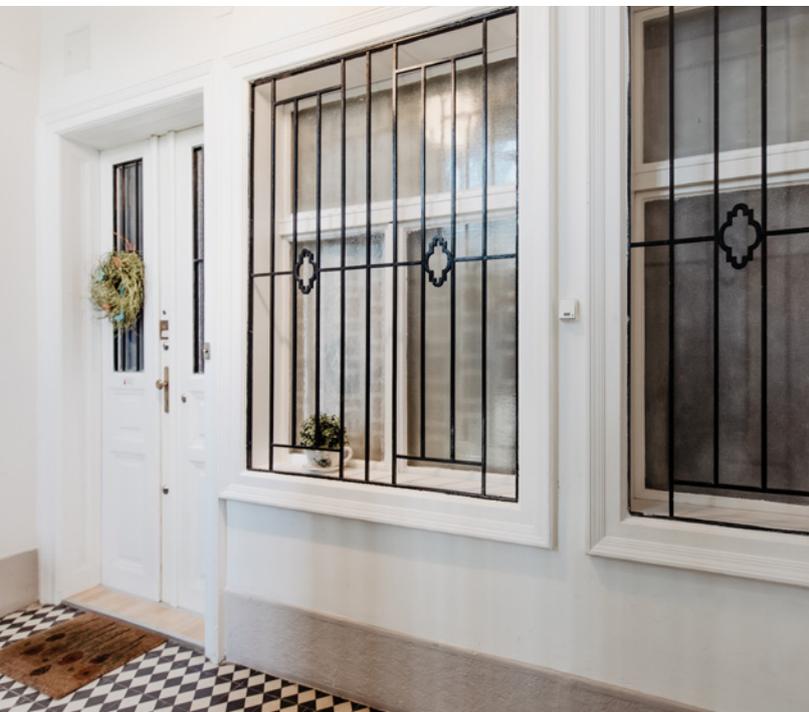
Unsere Firma ist klein genug, dass fast alles über meinen Schreibtisch geht, aber groß genug, um im Falle der Erkrankung eines Mitarbeiters oder bei urlaubsbedingtem Ausfall jederzeit eine Vertretung stellen zu können.

Herzlichst, Ihr

Nik Rosam

Nikolaus Rosam





Die Geschichte der Hausverwaltung Rosam

Nikolaus Rosam ist Jahrgang 1966, verheiratet, hat drei Kinder und ist seit 25 Jahren in der dritten Generation Hausverwalter aus Leidenschaft. Bevor er sein eigenes Unternehmen gründete, sammelte er Erfahrung als Leiter der Kanzlei der Dr. Gerhard Stingl Immobilienverwaltung und als Geschäftsführer der Alfred Matejka Immobilienverwaltung. Seit 2006 ist Nikolaus Rosam selbstständiger Hausverwalter und konzessionierter Makler. Am 1. April 2013 gründete er seine eigene Kanzlei, in der seit 2014 auch seine Frau, Anna Rosam, tätig ist. Das Unternehmen beschäftigt heute mehr als 10 Mitarbeiter, zu denen seit 2019 auch Vincenz Rosam zählt, der als Verwalter in die Fußstapfen seiner Eltern tritt.

Unsere Philosophie der guten Verwaltung

Gute Hausverwaltung ist das Ergebnis aus verwalterischem Fachwissen in allen relevanten Bereichen, kompetenter und kundenorientierter Beratung und intensivem täglichem Management der administrativen Aufgaben. Wir verfügen in jedem der drei Bereiche über langjährige Erfahrung und bieten unseren Kunden individuell geschnürte Leistungspakete, die deren Wünsche und Anforderungen perfekt erfüllen.



Vermögenssicherung und Wertsteigerung

Wir sehen unsere Aufgabe als Verwalter darin, Immobilienwerte langfristig zu sichern und - wo möglich und gewünscht - durch bauliche Maßnahmen, Sanierungen und langfristig orientierte Bewirtschaftungskonzepte zu steigern. Unsere Verwalter haben durch regelmäßige Begehungen Ihre Immobilie immer im Blick und sorgen für deren kontinuierlichen Bestzustand.

„Verwalterische Kompetenz und persönliches Feingefühl für Mensch und Immobilie sind unsere Markenzeichen.“

Albert Dornhackl





Wehrgasse 30, 1050 Wien

Fit für die Zukunft

Bei geplanten Umbau- oder Sanierungsarbeiten übernehmen wir die komplette Finanz- und Bauplanung. Wir engagieren bewährte Firmen zur Durchführung der Maßnahmen, begleiten den gesamten Prozess der Realisierung und prüfen die Qualität der fertiggestellten Gewerke. Sie haben jederzeit die Sicherheit, dass alle Leistungen sicher und zuverlässig ausgeführt werden.

Wir sind persönlich für Sie da

Unsere Kunden, die zum großen Teil bereits seit Generationen über Immobilienvermögen verfügen, schätzen unsere Präsenz und unser außergewöhnliches Service. Wir sorgen für eine langfristig nachhaltige Bewirtschaftung der uns anvertrauten Liegenschaften und kümmern uns um jedes Detail, als ob es unser Eigentum wäre. Auch bei geplanten An- oder Verkäufen sind wir mit unserer langjährigen Erfahrung im Wiener Immobilienmarkt und der Expertise unabhängiger Berater, deren Urteil wir schätzen, Ihr kompetenter Partner. Wir stellen uns flexibel auf Ihre Wünsche und Vorstellungen ein und sind persönlich für Sie erreichbar – in dringenden Fällen oder bei auftretenden Problemen auch außerhalb der Geschäftszeiten.



Traditionell innovativ – aus Überzeugung

Bewährt Traditionelles mit innovativ Modernem zu verbinden, ist eine unserer Stärken. So arbeiten wir in allen Abrechnungsvorgängen mit einem speziellen Computerprogramm, das für den Immobilienbereich entwickelt wurde und flexibel Abrechnungen mit maximaler Übersichtlichkeit und Transparenz möglich macht. Dokumente und Schriftstücke werden digitalisiert und stehen dem Eigentümer jederzeit online zur Verfügung.

Ihr Haus in besten Händen

Jede Liegenschaft wird von einem unserer Mitarbeiter speziell betreut. Er ist Ihr persönlicher Ansprechpartner, weiß über alle Details jederzeit bestens Bescheid und steht Ihnen mit Rat und Tat persönlich zur Seite. Darüber hinaus ist bei besonderen Fragen und Anliegen Nikolaus Rosam jederzeit für Sie da.



V. l. n. r.: Hubert Kubicek, Johanna Schwarz, Gerhard Maurer, Vincenz Rosam, Nikolaus Rosam, Theresa Traindl, Anna Rosam, Albert Dornhackel



**Gartengestaltung & Planung | Ökologische Gärten | Stein- und Holzarbeiten | Rollrasen
Naturpools & Schwimmteiche | Gartenpflege | Baumpflege und Sicherheitsschnitte | Bewässerungsanlagen**

Ortmann Gartengestaltung · Nussberggasse 19-21 · A-1190 Wien · Tel. + 43 1 370 12 34
office@ortmann-garten.at · www.ortmann-garten.at



Unser Team – Kompetenz und Leidenschaft

Mag. Nikolaus Rosam
Geschäftsführer und Inhaber
nikolaus.rosam@rosam-hv.at
0043 1 4061811

Irmgard Wagner
Selbstständige Bilanzbuchhalterin

Albert Dornhackl
Konzessionierter Hausverwalter
albert.dornhackl@rosam-hv.at

Anna Rosam
Controlling und
Beschwerdemanagement
anna.rosam@rosam-hv.at

Hubert Kubicek
Erfahrener Hausverwalter
hubert.kubicek@rosam-hv.at

Gerhard W. Maurer, Akad. IM
Konzessionierter Immobilienverwalter
gerhard.maurer@rosam-hv.at

Vincenz Rosam
Administration
office@rosam-hv.at

Theresa Traindl
Backoffice
office@rosam-hv.at



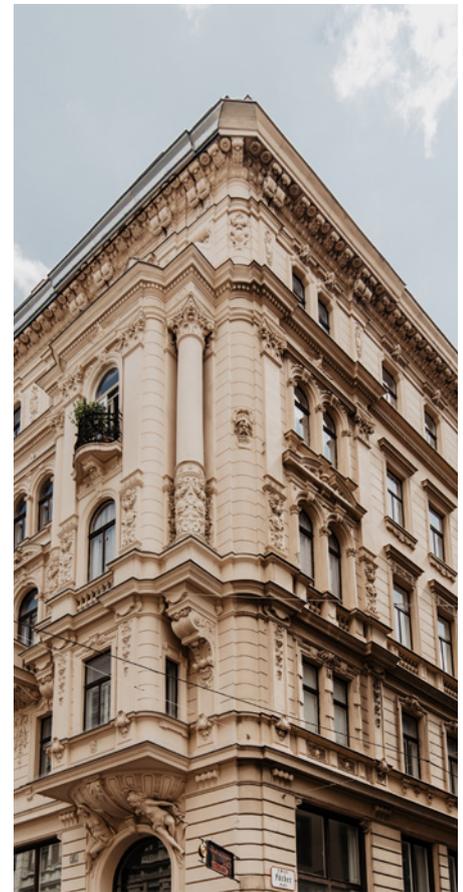
Detail nach Gesamtsanierung eines Hauses in 1010 Wien gemeinsam mit dem Denkmalamt

Unsere Aufgaben als Verwalter

In jeder Hinsicht bestens betreut

Ob Wohnungseigentum, Mietobjekt, Vorsorgewohnung, Gewerbeimmobilie oder Wohnhausanlage: mit der Hausverwaltung Rosam ist Ihre Immobilie in sicheren Händen. Wir entwickeln für jede uns anvertraute Immobilie ein individuelles Betreuungskonzept und sorgen dafür, dass alles jederzeit in bester Ordnung ist.

Unsere Mitarbeiter verfügen über hervorragende Kompetenz in allen verwalterischen Aufgaben und sind mit den Einzelheiten der aktuellen Rechtslage bestens vertraut. Über das eigene Fachwissen hinaus sind wir mit Rechtsanwälten, Steuerberatern, Notaren und Buchhaltungen, mit denen wir seit Jahren zusammenarbeiten, bestens vernetzt und sorgen so in jedem Fall für optimale Beratungsleistungen. Als unsere Kunden sind Sie über alle Vorgänge stets informiert und haben durch unsere transparenten und zeitgerechten Abrechnungen einen optimalen Überblick über die aktuelle Situation.



*„Was du ererbt von deinen Vätern hast,
erwirb es, um es zu besitzen.“*

J. W. v. Goethe

*„Zufriedene und wertgeschätzte
Angestellte garantieren Beständigkeit
und effektive Arbeitsleistung.“*

Vincenz Rosam



Drei Leistungsbereiche aus einer Hand

Unser verwalterisches Portfolio setzt sich aus drei Leistungsbereichen zusammen, von denen Sie als Haus- oder Wohnungseigentümer das meiste gar nicht mitbekommen. Sie können sich entspannt zurücklehnen und wissen, dass Ihre Immobilie immer bestens betreut ist.

Allgemeine Verwaltung

Die allgemeine Verwaltung bildet die solide Basis für alle weiteren Aufgaben. Sie umfasst grundlegende Dinge wie die Festlegung und Kompetenzabgrenzung von Wohnungseigentümer, Hausvertrauenspersonen und Verwaltung, die Organisation von Wohnungseigentümerversammlungen mit entsprechender Protokollierung und die Kommunikation und Abwicklung des Schriftverkehrs mit Behörden. Die Prüfung aller Rechnungen, die Kontrolle und Aktualisierung von Versicherungsverträgen, die Beauftragung und Überwachung von Hausbesorgern und die Führung der gesamten die Liegenschaft betreffenden Akten zählen – neben vielen weiteren Aufgaben – ebenfalls zu diesem Verwaltungsbereich.

Technische Verwaltung

Dieser zweite Verwaltungsbereich umfasst die gesamte technische Betreuung der Immobilie. Wir kontrollieren mindestens einmal pro Quartal den kompletten Objektzustand, erstellen eine Instandhaltungsplanung, kümmern uns um die ordnungsgemäße Durchführung aller Wartungstermine der haustechnischen Anlagen, beauftragen und überwachen Handwerker für Reparaturen und kümmern uns um die Betreuungs- und Serviceverträge sowie -arbeiten. Alle technischen Vorgänge und Daten werden laufend dokumentiert und dienen uns als Basis für Optimierungsvorschläge im Bereich der haustechnischen Anlagen oder für empfehlenswerte energetische Sanierungen.

Kaufmännische Verwaltung



Mit dem dritten der drei Verwaltungsbereiche sorgen wir für perfekte Ordnung in allen finanziellen Aspekten Ihrer Immobilie. Er umfasst das Anlegen aller Stammdaten mit Hausgeldern, Nebenkosten und dem Aufteilungsschlüssel ebenso wie die Überwachung der Zahlungen und Mieteingänge inklusive eventueller Mahnungen, die Erstellung von Jahresabrechnungen, die Führung von Lohnkonten, die Verrechnung mit Krankenkassen sowie dem Finanzamt und der Stadtkasse, die monatliche Umsatzsteueranmeldung und die Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs.

Jeder der drei Bereiche beinhaltet eine Vielzahl weiterer Einzelleistungen, die Sie im Gesamtüberblick auf unserer Homepage unter dem Menüpunkt Leistungskatalog finden. Zusatzleistungen, die gesondert vereinbart werden, sind:

- » Bauüberwachungen für Reparaturarbeiten größeren Umfanges
- » die Führung von Klage- und Räumungsverfahren
- » Beratungstätigkeiten zur Erstellung von Verträgen

NACHHALTIG ERFOLGREICH

GUTES
VERMÖGEN

Finanzieren
mit Zukunft.

IMMOBILIENFINANZIERUNG

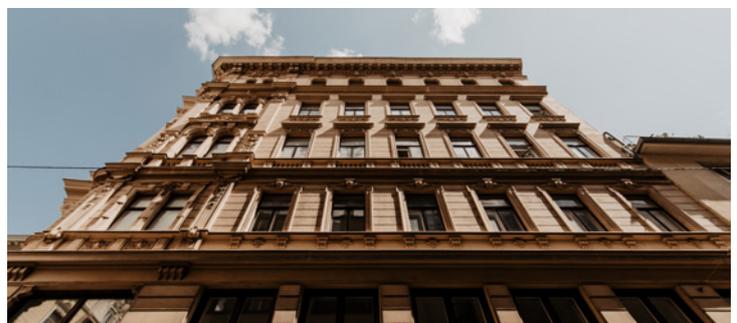
 **Schelhammer & Schattera**
PRIVATBANK SEIT 1832

[schelhammer.at](https://www.schelhammer.at)

Prunkobjekte und Referenzen – eine Auswahl

Folgende Bilder sollen unsere
Verbundenheit mit den Liegenschaften
zum Ausdruck bringen.

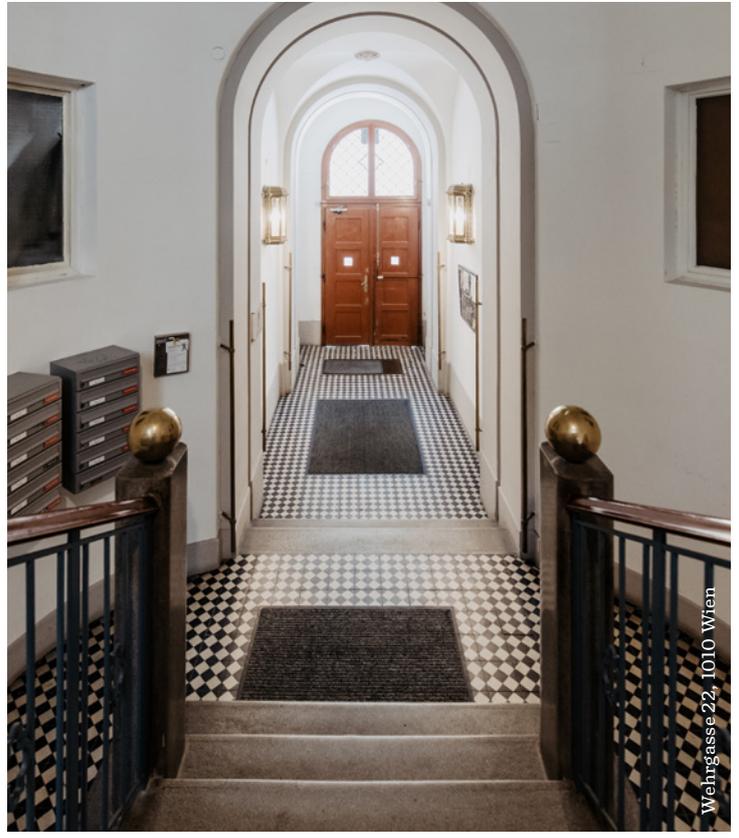
Franz-Josefs-Kai 53, 1010 Wien



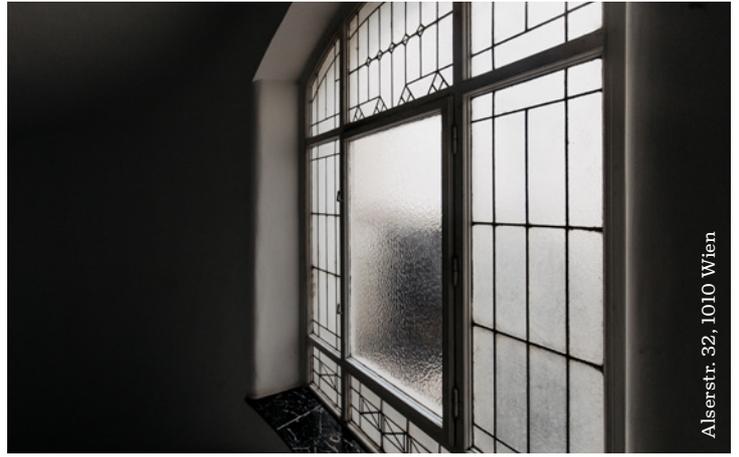




Wehrgasse 30, 1050 Wien



Wehrgasse 22, 1010 Wien



Alsenstr. 32, 1010 Wien



Mariahilfer Str. 104, 1010 Wien



Franz Joseph Kai 53, 1050 Wien



Bartensteinigasse, 1010 Wien



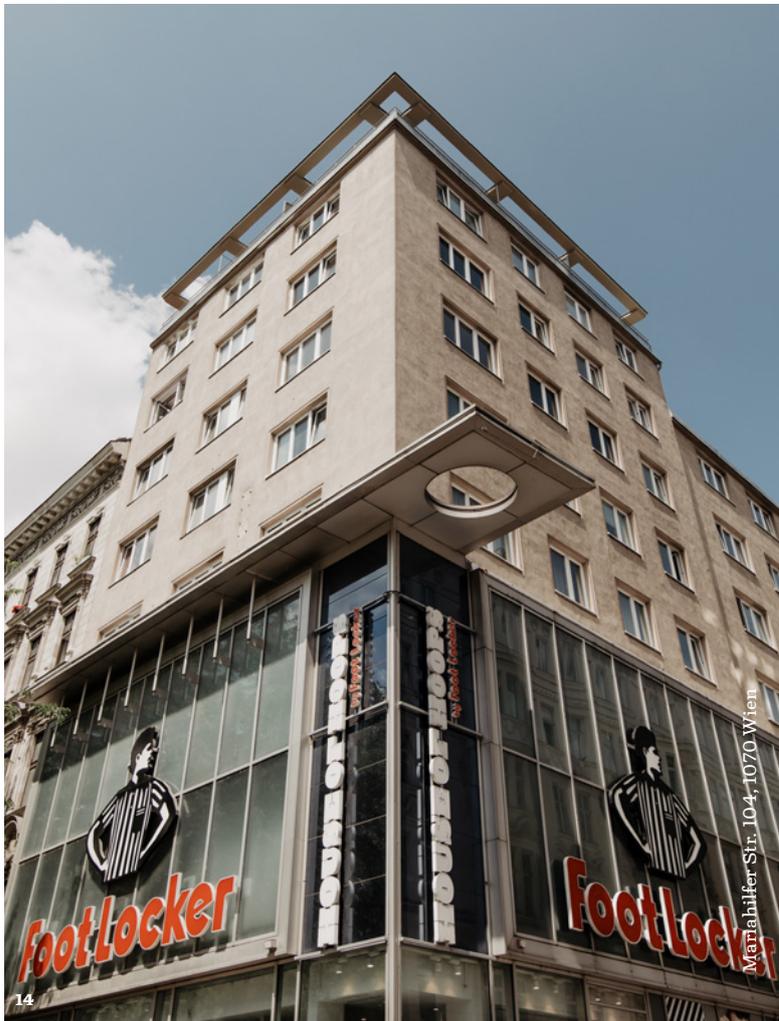
Wehrgasse 30, 1050 Wien



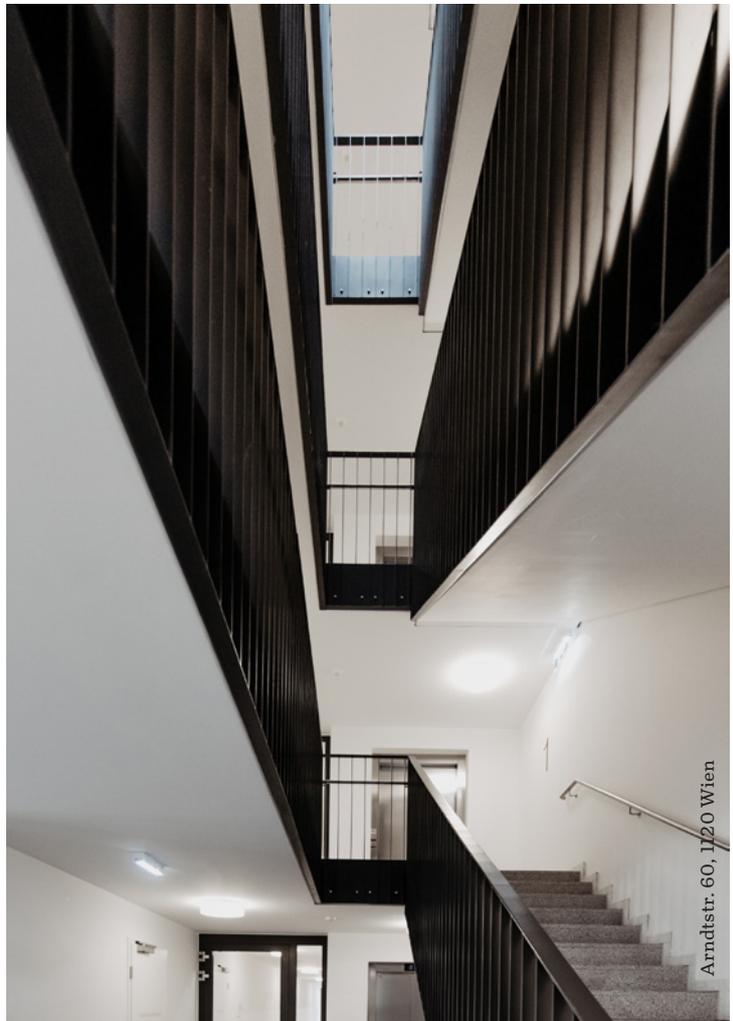
Wehrgasse 30, 1050 Wien



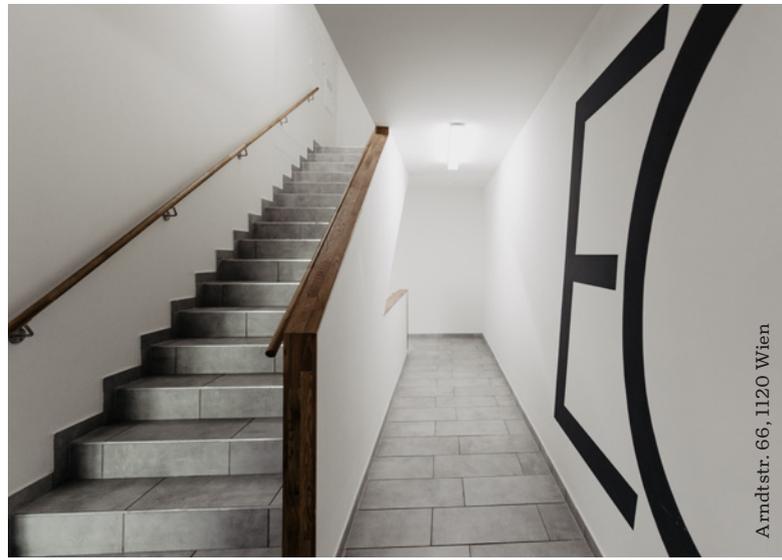
Arndtstr. 66, 1120 Wien



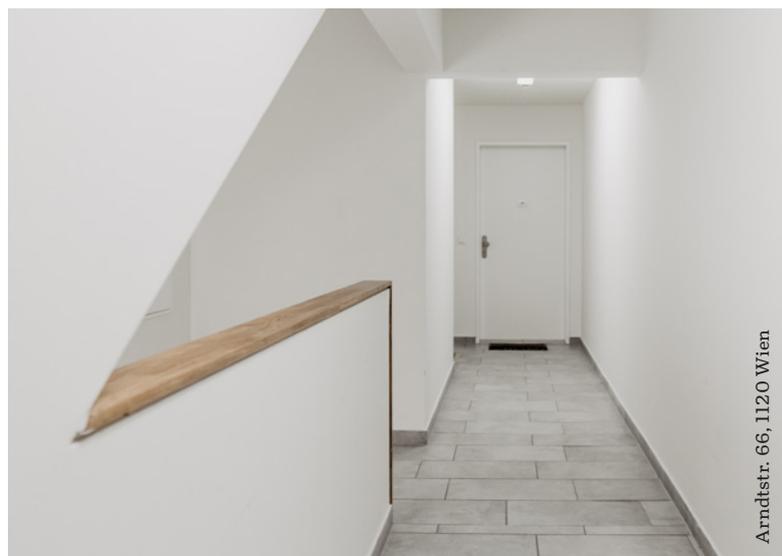
Mariahilfer Str. 104, 1070 Wien



Arndtstr. 60, 1120 Wien



Arndtstr. 66, 1120 Wien



Arndtstr. 66, 1120 Wien



Die beste Adresse für Ihre Adresse



- persönlich
- kompetent
- innovative Technologie
- kundenorientierte Leistungspakete

RT IMMOBILIEN
 Buchwieser & Toth GmbH
 1190 Wien, Saarplatz 17/5+6
 Telefon: +43-1-470-39-55
 Email: office@rtimmo.at



fotos: oliver pfleier



Bartensteingasse 3, 1010 Wien



Währingasse 30, 1050 Wien

Kontakt und Notfall

Hausverwaltung Mag. Nikolaus Rosam e. U.

Nußdorfer Straße 10-12/5 | 1090 Wien
 T 0043 1 4061811
 F 0043 1 4061811-50
 nikolaus.rosam@rosam-hv.at
 www.rosam-hv.at

Notrufdienst

Sollten Sie sich für eine andere Firma Ihres Vertrauens entscheiden, so ist dies selbstverständlich möglich. Wir müssen aber darauf hinweisen, dass die Kosten von nicht konzessionierten Firmen, die oft übersteuert sind, nicht zur Gänze ersetzt werden können.

Konzessionierte Firmen	Telefonnummer
Installateur 1A Notfallfirmen	05 1704
Elektriker Firma Böck&Berger	0699 13012135
Schlosser Firma Natan	0676 3633856
Verstopfung Firma Rohrmax	01 3304000
Glasschaden Scholdan Glas	01 3178100
Feuerwehr	122
Polizei	133
Rettung	144
Vergiftungszentrale	01 515610

Direkter Ansprechpartner



Peter Rib
 Außendienst
 office@rosam-hv.at
 T 0699 13010069



HAUSVERWALTUNG ROSAM

Dank an Professionisten

Als Hausverwaltung übernehmen wir eine Vielzahl an verantwortungsvollen Aufgaben. Um diese verlässlich und nachhaltig durchführen zu können, benötigt es eine große Zahl an Fachleuten.

Bei diesen Partnern wollen wir uns hiermit ausdrücklich bedanken und freuen uns auf viele weitere Jahre guter Zusammenarbeit.



DIAMANTEN REIN
Für eine saubere Leistung

Diamant's
GEBÄUDESERVICE GMBH

Gebäudeservice DIAMANT's GmbH Telefon: 01 / 79 86 323
Kölblgasse 34, 1030 Wien Mobil: 0650 / 420 7141
E-Mail: office@hb-diamant.at www.hb-diamant.at



NN building Sanierung GmbH

office@nnbuilding.at

0660 60 300 85

Strom & Gas
aus Verantwortung
für Österreich.



richtig. vernünftig.

www.sturmenergie.at

mibag

www.mibag.at

Österreich
Deutschland
Tschechien
Slowakei



SPENGLERMEISTER

URANI

Paul

Pföding

SPENGLEREI - SCHWARZDECKEREI - DACHDECKUNGEN

2122 Pföding · Dorfstrasse 7
Tel. 02245 280 40 · Mobil: 0664 2530 270

paul.urani@aon.at

mp

**mario
paar GmbH**



Gas | Wasser | Sanitäre Anlagen | Zentralheizungen
Gasgeräteservice | Beregnungsanlagen | Verkauf

Gersthofer Straße 71 · A-1180 Wien · Tel. +43 (0)1 479 81 68 · office@paar-installateur.at · www.paar-installateur.at



REAL Versicherungsvermittlung

Ihr Partner in Versicherungsangelegenheiten

Spezialist bei

- Eigenheim- und Haushaltsversicherungen
- KFZ- und Rechtsschutzversicherungen
- Lebens- Kranken- Unfallversicherungen
- Gewerbe- Haftpflichtversicherungen sowie Hausverwaltungen

Real Versicherungsvermittlung GmbH · Untere Donaustraße 47 · A-1020 Wien
Tel. 01 269 73 63 · office@real.co.at · www.real.co.at



BAUBETREUUNG GMBH

bauen gemeinsam organisieren!

- Beratung
- Betreuung
- Planung
- Neubau
- Sanierung



klima:aktiv



kompetenzpartner



BGO Baubetreuung GMBH · Eichengasse 32 · A-2601 Eggendorf · Tel. 02628 67110-0 · office@bgo.co.at
www.bgo.co.at



WIRTSCHAFTSDETEKTEIVESZTERGOMBI

Staatl. konz. - Firmengründer ausgezeichnet mit der goldenen Medaille für Verdienste um die Republik Österreich

Mietrechtserhebung | Beweismittelbeschaffung | Fehlverhalten des Arbeitnehmers
Markenschutz | Betriebsspionage | Diebstahl | Veruntreuung | Betrug
Seminare | Schulungen | Controlling | Revision | Personenschutz | Familienschutz

Wirtschaftsdetektei Vesztergombi GmbH · Porzellangasse 14-16/1/18 · A-1090 Wien
Tel. +43 (1) 319 84 20 · office@wdv.co.at · www.wdv.or.at



Die Frische
der Natur
auf den Tisch
zu bringen,
ist mir das
Wichtigste!

DER KOCHHASE



0699/10 36 44 57
office@phis.catering
www.phis.catering