



IMMOBILIEN WEICHINGER Ges.m.b.H.

Verwaltung mit Haltung





HERZLICH WILLKOMMEN

BEI DER IMMOBILIENVERWALTUNG WEICHINGER,

ich freue mich, Ihnen unser Unternehmen und unsere Leistungen im Folgenden vorstellen zu dürfen. Im Jahr 1970 gründete meine Mutter Dkfm. Johanna Weichinger unsere Firma, in die ich im Jahr 1994 einstieg und deren Geschäftsführung ich 2002 übernahm. Seit der Gründung konnten wir viele langjährige KundInnen begleiten, reichlich Erfahrungen sammeln und uns als Immobilienverwaltung einen Namen machen.

Zu unseren KundInnen zählen EigentümerInnen von Miet- und Eigentumsobjekten sowie von Objekten mit gemischter Nutzung, für die wir die volle Bandbreite an Verwaltungsaufgaben übernehmen.

Wir haben es uns von Anfang an zu unserem Grundsatz gemacht, alle Objekte individuell zu betreuen. Dazu gehört auch, dass unsere MitarbeiterInnen die Verwaltungsobjekte persön-

lich kennen und regelmäßig vor Ort sind. Der persönliche Kontakt sowie unsere zuverlässige und kompetente Arbeitsweise machen uns zu einem vertrauensvollen Partner. Darin fühlen wir uns durch unsere KundInnen bestätigt, denn viele von ihnen haben ihren Weg über Weiterempfehlungen zu uns gefunden. Das ist die schönste Bestätigung für unsere Arbeit und deshalb möchten wir uns an dieser Stelle bei unseren KundenInnen für das entgegengebrachte Vertrauen herzlich bedanken.

Ihre

Mag. Ursula Weichinger-Eibensteiner
Geschäftsführerin



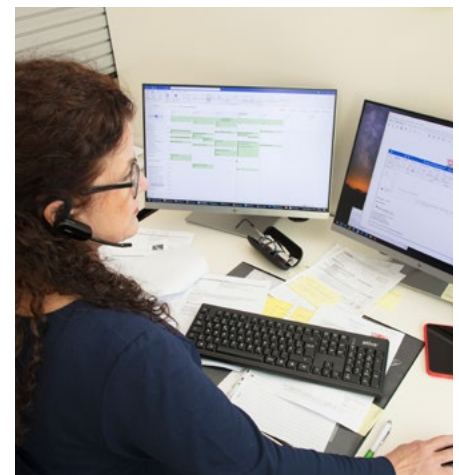
VERGANGENHEIT, GEGENWART UND ZUKUNFT

ERFAHRUNG, VERSTÄNDNIS UND WEITBLICK

Anfänglich am Wohnzimmertisch arbeitend, hat Firmengründerin Dkfm. Johanna Weichinger ihr Unternehmen sukzessive und mit viel Hingabe aufgebaut. Mitarbeiter kamen hinzu und die Anzahl der verwalteten Objekte stieg – genauso wie die Erfahrung. Heute blicken wir auf eine über 50 Jahre währende Erfolgsgeschichte zurück, die zum einen von routinierten Arbeitsabläufen sowie Grundsätzen und zum anderen von innovativen Neuerungen geprägt ist.

Seit vielen Jahren sind wir Mitglied im Österreichischen Verband der Immobilienreuhänder, um im stetigen Austausch mit unserer Branche zu stehen. Zudem ist es uns ein Anliegen, als Unternehmen auch soziale Verantwortung zu übernehmen. Wir spenden daher regelmäßig an Hilfsorganisationen wie die Caritas, das Clara-Fey-Kinderheim oder die Sonderschule Rosasgasse und die Special Olympics.

Heute besteht unser Unternehmen aus acht tatkräftigen MitarbeiterInnen. Unsere VerwalterInnen sind in zwei Teams aufgeteilt, die unsere Objekte selbstständig verwalten. Mithilfe dieser Struktur und den klaren Zuständigkeitsbereichen wollen wir sicherstellen, dass jedeR MitarbeiterIn sich bestens mit ihren zu betreuenden Objekten auskennt – insgesamt verwalten wir rund 100 Immobilien.





Um immer up to date zu sein und Sie optimal beraten zu können, bilden wir uns stetig weiter, denn die Immobilienverwaltung bietet immer wieder neue Aufgaben und Herausforderungen.

Aktuell liegt ein besonderes Augenmerk unserer Arbeit auf der Durchführung von thermischen Sanierungen. Seien es Informationen zu Förderun-

gen von Bund und Land, Heizungs-umstellungen oder die Installation einer Photovoltaikanlage: Wir stehen Ihnen als verlässlicher Partner zur Seite und beraten Sie ausführlich.

Auch in Zukunft wollen wir unsere Tradition fortführen, die individuelle Betreuung unserer KundInnen in den Mittelpunkt unserer Arbeit stellen und

Ihnen ein breites Kompetenzspektrum anbieten. Zudem ist es uns ein Anliegen, immer auf dem neuesten Stand in Sachen Immobilien zu sein und Chancen zu nutzen, die sich beispielsweise durch die Digitalisierung ergeben. Hierbei bieten sich zum Beispiel Videokonferenzen für Eigentümerversammlungen oder digitale Anzeigen zum Stromverbrauch an.



VERWALTUNG VON MIETOBJEKTEN

MEHR ALS IHRE RECHTE HAND

Zur ordentlichen Verwaltung Ihrer Immobilie gehören vor allem die Betreuung und Durchführung von regelmäßig anfallenden Aufgaben. Wir übernehmen für Sie alle Arbeiten, halten Ihnen den Rücken frei und kümmern uns zuverlässig um die Erstellung aller wichtigen Abrechnungen. Mithilfe von regelmäßigen Hausbegehungen überprüfen wir, ob es Zeit für Instandhaltungsmaßnahmen ist, und sorgen für die Ausführung der notwendigen Arbeiten. Auch im Schadensfall sind wir der erste Ansprechpartner für alle Beteiligten und wickeln für Sie den gesamten Prozess der Instandsetzung ab.

Wir führen alle anfallenden Aufgaben aus, die zur Verwaltung einer Immobilie dazugehören – doch zusätzlich beraten wir Sie auch im Hinblick auf die langfristige Entwicklung Ihrer Liegenschaft und einer möglichen Wertsteigerung durch höhere Mieteinnahmen. Dazu gehören eventuell notwendige Sanierungen und die Umsetzung von Baumaßnahmen. Wir beraten Sie zudem zum neuesten Stand der Technik, zu steuerlichen Auswirkungen und Möglichkeiten.

Zum Angebot unserer außerordentlichen Verwaltung zählen die Durchführung von Sockelsanierungen und thermischen Wohnbausanierungen sowie die gesamte Betreuung von Wohnungsumbauten und -sanierungen.

Weitere Leistungen:

- Abschluss von Dienst-, Wartungs- und Werksverträgen
- Abwicklung von Darlehen
- Erstellung der USt- und ESt-Erklärungen
- Vorschreibung und Inkasso der Mieten inklusive Mahnungen
- Abwicklung des Mieterwechsels
- Gefahrenevaluierung bei HausbetreuerInnen
- Vertretung vor den Behörden
- Überprüfen der Hausordnung
- Durchführung von Mietzinserhöhungsverfahren

VERWALTUNG VON WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTEN GEMEINSAMEN KONSENS FINDEN

Die Herausforderung der Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten liegt in der großen Zahl der EigentümerInnen, die einen Konsens bilden müssen, um einen Entschluss für allfällige Sanierungen oder Verbesserungen zu fassen. Eigentümerversammlungen werden von uns daher regelmäßig einberufen, um über den aktuellen Stand zu informieren und Zahlen sowie rechtliche und technische Grundlagen für wichtige Entscheidungen vorzulegen.

Eine Entscheidungsfindung ist zum Beispiel bei Reparaturmaßnahmen und deren gemeinsamer Finanzierung notwendig. Wir organisieren und leiten die Versammlungen, fertigen ein Protokoll an und informieren alle Eigentü-

merInnen über den Inhalt. Eine Form der Entscheidungsfindung kann der sogenannte Umlaufbeschluss sein; dabei erhalten alle TeilnehmerInnen einen Fragebogen, der nach Ablauf einer Frist ausgewertet wird und das Ergebnis der auszuführenden Maßnahmen bestimmt.

Wir sorgen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung für die fristgerechte Bezahlung der Rechnungen sowie die Einhaltung der Zahlungsfristen gegenüber öffentlichen Stellen, wie dem Finanzamt. Ebenso prüfen wir den Eingang der monatlichen Vorschriften aller EigentümerInnen, erstellen die jährlichen Abrechnungen und sorgen für eine zinsgünstige Veranlagung der Rücklagen.

Weitere Leistungen:

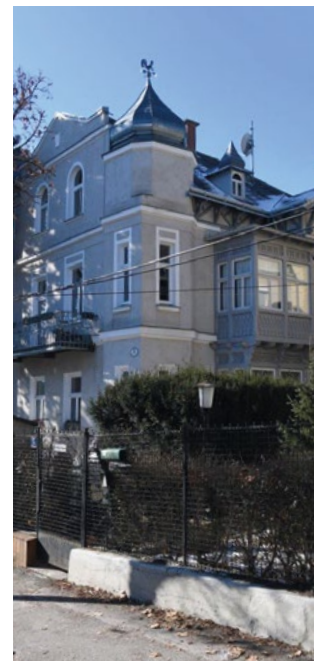
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs über ein separates Treuhandkonto
- Vertretung der Eigentumsgemeinschaft vor Behörden
- Abschluss von Dienst-, Werk- und Wartungsverträgen im Auftrag der Eigentümergemeinschaft
- Vorsorge für eine entsprechende Versicherung der Liegenschaft
- Klärung aller Finanzierungsan gelegenheiten
- Effektive und sinnvolle Planung von Investitionen
- Erstellung der USt-Voranmeldungen und -erklärungen sowie Bezahlung der Umsatzsteuer



vorher



nachher





DANK

AN UNSERE PARTNER/INNEN

Die gesamte Hausverwaltung Weichinger bedankt sich herzlich bei allen Partnern dieser Broschüre, denn nur mithilfe der hervorragenden Zusammenarbeit mit allen Handwerkern, Reinigungsfirmen, Prüfstellen, Rechts-

anwälten und Steuerberatern, auf die wir uns stets verlassen konnten, können wir unseren KundInnen eine erstklassige Qualität bieten. Wir hoffen auf viele weitere Jahre gemeinsamen Wirkens.



Dank an die Gründerin Dkfm. J. Weichinger





Gas-, Sanitär-, Heizungstechnik
Hernalser Hauptstraße 54
A-1170 Wien · Tel. 01 - 405 64 82
office@1a-oswald.at
www.1a-oswald.at



Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien · Tel. +43 (1) 604 01 51-0
office@stingl.com · **www.stingl.com**



Glaserei TAYFUN · Gudrunstraße 136
A-1100 Wien · Tel. +43 1 9436915
24h-Notdienst: +43 699 110 490 21
glaserei-tayfun@chello.at
www.glasereitayfun.at



FIRMA STROHMER

Staatl. geprüfter Malermeister

Malerei | Anstrich | Farbberatung
Bodenverlegung | Tapetenarbeiten



Tel./Fax: +43 (1) 486 90 35
Mobil: +43 (0) 650/458 78 62
E-Mail: info@strohmer.biz
Internet: www.strohmer.biz
Hernalser Hauptstrasse 197
A-1170 Wien

RECHTSANWALT

Mag. WOLFGANG RUCKENBAUER

VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN

A-1010 WIEN
AN DER HÜLBEN 1/15
TEL. 533 56 50

OFFICE1@RA-RUCKENBAUER.AT



Richard-Strauss-Straße 33
A-1230 Wien · Tel. +43 1 748 5 748
mail@installateur.cc
www.installateur.cc



Das Ergebnis zählt.

Wartingergasse 37-39 · A-8010 Graz
Tel. +43 50 1213 400
office@value-holding.at
www.value-holding.at

THOMAS RINGL

Malerei - Anstrich - Bodenbeläge



HOCHWERTIGE MALERARBEITEN
AUS OTTAKRING

Herbstraße 44 Tel.: 01/495 92 49
1160 Wien www.malerbetrieb-ringl.at
E-Mail: office@malerbetrieb-ringl.at



WEICHINGER-HIEDEN
Bau- & Möbeltischlerei
www.tischlerei-weichinger.at



Embelgasse 17-23 · A-1050 Wien
Tel. +43 1 5441136 · office@fueglistner.at
www.fueglistner.at



SANIERT & ERNEUERT

Notrufnummer: **0800 22 22 22** www.belfor.at

Tel. +43 1 8122652



tandler@ddt.at

DACHDECKER
SCHWARZDECKER
SPENGLER



Seit 1852

Fa. Heinrich Enders e.U. · Margaretenstraße 29 · A-1040 Wien · Tel. 01 / 58 74 643 · wien@enders.at · www.enders.at

Gas-, Wasser- und Heizungsinstallation



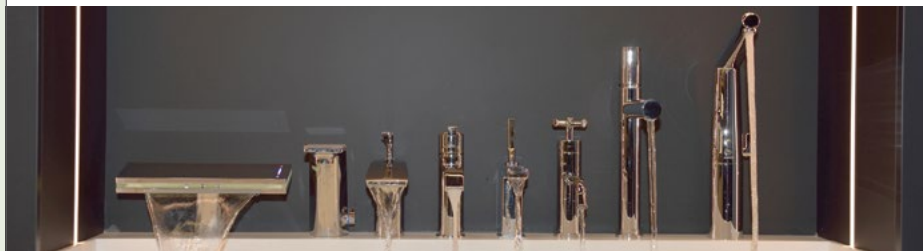
Bad & Wellness | Heizung & Warmwasser

Unser Unternehmen steht für Zuverlässigkeit und präzise, saubere Arbeit.
Zu unseren Angeboten zählen neben Installations-Komplettlösungen,
Reparaturarbeiten jeder Größenordnung und unser exzellenter Service.

Heinzel Installationen GmbH · Hernalser Hauptstraße 217 · A-1170 Wien
Tel. +43 1 4808772 · www.heinzel-installationen.at

1995-2020
25 Jahre
Jubliäum

25 Jahre Zusammenarbeit
mit Immobilien Weichinger





HAUSREINIGUNG
WINTERDIENST
GRÜNFLÄCHENBETREUUNG
UNTERHALTSREINIGUNG
GARAGENREINIGUNG
SONDERREINIGUNG
ENTRÜMPELUNGEN



DIMMI
DIE PERLE DES HAUSES

Qualitätsgeprüft
ISO 9001

Umweltgeprüft
ISO 14001

www.dimmi.at



BÖSMÜLLER
Prüfgesellschaft GmbH

Bösmüller Prüfgesellschaft GmbH · Rudolfsplatz 6 Top 4
A-1010 Wien · Tel. +43 1 3507363 · office@boesmueller.com

www.boesmueller.com

iw IMMOBILIEN WEICHINGER Ges.m.b.H.

Verwaltung mit Haltung

Immobilien Weichinger Ges.m.b.H.

Immobilienverwaltung
Liebknechtgasse 8/II/203
1160 Wien
Tel.: +43 1 486 22 33
Fax: +43 1 485 80 32
E-Mail: office@weichinger.at
www.weichinger.at

Telefonzeiten:

Mo bis Fr: 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr

Bürozeiten ohne Voranmeldung:

Mo bis Do: 08.30 Uhr bis 16.00 Uhr

Fr: 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr



övi