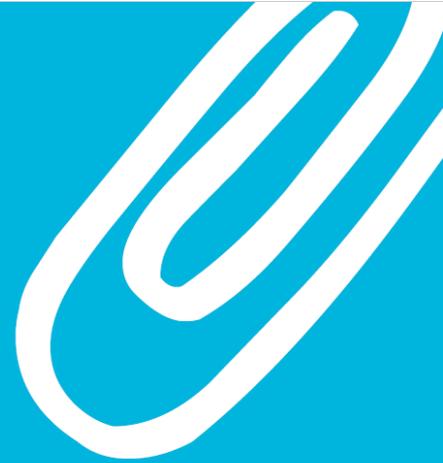


IMV-Info



Wichtige Informationen zu Ihrer Immobilie, Services, Aktivitäten & Wertsteigerungsmaßnahmen für 2019

1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 99-103, Harrachgasse 1-3, Schiffmühlenstr. 102-106

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Immobilie zu pflegen, betreuen und im Wert zu steigern, ist unser gemeinsames Anliegen. Dazu haben wir zahlreiche Maßnahmen gesetzt und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit der Immobilie gesteigert. Anbei erhalten Sie einen Überblick über die von uns gesetzten Maßnahmen sowie einen ausführlichen Ausblick auf das Jahr 2019.

1. Tätigkeitsbericht – diese Maßnahmen wurden 2018 für die Werterhaltung Ihrer Immobilie gesetzt:

1. **Diverse Aufzugsarbeiten**
2. **Reparaturarbeiten Allgemeintüren**
3. **Diverse Installateurarbeiten**
4. **Erneuerung Heizungspumpe**
5. **Erneuerung Absperrventile Allgemeinbereich**

Diese Umsetzungen sichern den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig. Das werden wir als IMV auch im kommenden Jahr weiter vorantreiben.

2. Unsere Leistungen für Sie:

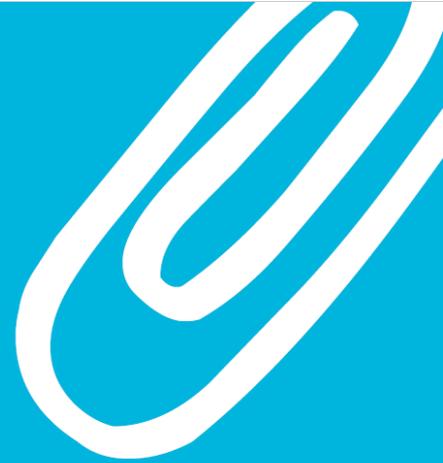
Als eine der führenden Hausverwaltungen Österreichs sind Sie bei uns in den besten Händen und können von unserem breiten Dienstleistungsspektrum profitieren. Das Vertrauen unserer Kunden stärkt uns. Für Sie setzen wir unser großes Wissen rund um Immobilien ein, wobei wir folgende Punkte für Sie hervorheben möchten:



**Immobilien
Management**

**Wir machen
das.**

IMV-Info



Individuelle Betreuung: Für jede Immobilie steht ein persönliches Betreuungsteam aus hochqualifizierten und laufend geschulten Mitarbeitern zur Verfügung.

24 Stunden-Bereitschaftsdienst: Ein IMV-Verwalter ist rund um die Uhr an 365 Tagen im Jahr für Sie erreichbar und steht Ihnen in Notfällen zur Seite.

Sanierungsmanagement: Wir organisieren für Sie Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten: Von Konzeption, Beschlussfassung und Ausschreibung kann jede Wohnungseigentümergeinschaft auf die IMV und das Know-how ihrer Mitarbeiter vertrauen.

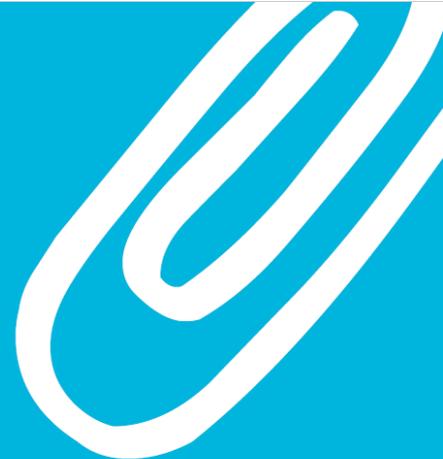
Einkaufsmanagement: Wir sind ständig bemüht eine nachhaltige Kostenoptimierungen für unsere Kunden zu erzielen. Dazu zählen auch die Bündelung des Einkaufs auf allen Ebenen, regelmäßige Ausschreibungen diverser Leistungen sowie Evaluierungen der Preise. Die durch diese zentralen Ausschreibungen entstehenden Aufwendungen werden vom jeweiligen Auftragnehmer getragen. Die daraus resultierenden Kostenvorteile geben wir direkt an Sie weiter.

Erweitertes Dienstleistungsangebot: Bereits seit dem Jahr 2015 können wir Ihnen eine Erweiterung unseres Dienstleistungsangebots im Rahmen der IMV-Gruppe anbieten. Angefangen von einer einfachen Schätzung Ihrer Immobilie bis hin zu einer umfangreichen Liegenschaftsbewertung, einem möglichen **Verkauf** oder auch der **Vermietung** Ihres Eigentums sind wir gerne Ihr Ansprechpartner. Für nähere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihren zuständigen Hausverwalter.



**Immobilien
Management**

**Wir machen
das.**



3. Vorausschau & Budget 2019 – das planen wir für Ihre Immobilie:

Zum Werterhalt Ihrer Immobilie haben wir auf Basis der verfügbaren Informationen und unter Berücksichtigung jener Wertanpassungen, die bereits bekannt gegeben wurden, für das nächste Kalenderjahr folgende Aufwendungen geplant:

Allgemeine Betriebskosten 2019	Netto € 210.300,00
Betriebskosten Heizung 2019	Netto € 87.600,00
Betriebskosten Warmwasser 2019	Netto € 43.800,00
Beträge zur Rücklage 2019	Netto € 133.500,00
Erlöse aus Garagenvermietung 2019	Netto € 17.700,00

Diese Aufwendungen dienen zur Berechnung der monatlichen Akontierungen, die ab Jänner 2019 zur Verrechnung gelangen.

4. Monatliche Akontierungen – Ihr persönlicher Beitrag zum Werterhalt:

Die Akontobeträge 2019 sind wie folgt:

	monatliches Akonto 2018	monatliches Akonto 2019
Allgemeine Betriebskosten	Netto € 1,15/m ²	Netto € 1,15/m ²
Betriebskosten Heizung	Netto € 0,55/m ²	Netto € 0,52/m ²
Betriebskosten Warmwasser	Netto € 0,26/m ²	Netto € 0,26/m ²

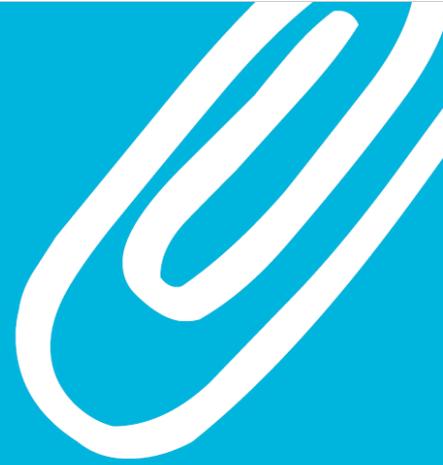
Durch Ihren Beitrag ist es uns möglich, den Wert Ihrer Immobilie nicht nur zu erhalten, sondern auch noch zu erhöhen. Gemeinsam ist es uns dieses Jahr durch sorgfältige Planung und sorgsames Wirtschaften gelungen, sowohl eine Kostensteigerung als auch eine Indexanpassung zu vermeiden.

	monatliches Akonto 2018	monatliches Akonto 2019
Rücklage	Netto € 0,70/m ²	Netto € 0,73/m ²



**Immobilien
Management**

**Wir machen
das.**



5. Rücklage – so sorgen wir für den Fall vor:

Ihre Immobilie jederzeit bei nötigen Reparaturen oder wichtigen Instandhaltungs-Maßnahmen im Wert zu erhalten bzw. den Wert zu steigern, ist unser Auftrag. Hier eine Übersicht zur Rücklagenentwicklung der letzten Jahre.

5.1. Rücklagenentwicklung:

	2016	2017	2018
01.01.	€ 239.891,32	€ 321.111,52	€ 369.451,94
31.12.	€ 321.111,52	€ 369.451,94	€ 404.959,69*)

*) Stand per 31.08.2018

Die Rücklage Ihrer Immobilie ist stabil. 2018 haben wir die unter Punkt 1 angeführten Werterhaltungsmaßnahmen ausgeführt.

5.2. Diese Werterhaltungsmaßnahmen planen wir:

Für Ihre Immobilie sind derzeit folgende wesentlichen Werterhaltungsmaßnahmen geplant:

1. **Sanierung der Kupferverteilungen in den Wohnungen = Wohnungsanschluss bis zum Wohnungsabsperrventil. Hierzu werden Sie kommandes Jahr nähere Informationen mittels Aushang und Rundschreiben erhalten.**

6. Der gute Geist im Haus ist da!

Seit nun rund 1 Jahr können wir in Zusammenarbeit mit puck (www.puck.io) eine moderne und benutzerfreundliche Online-Plattform für unsere Kunden anbieten:

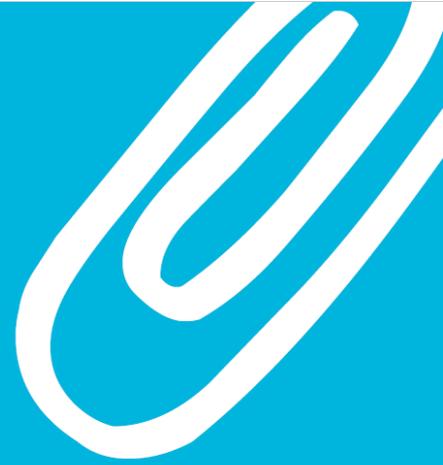
puck der gute Geist, das perfekte Sprachrohr, um Bewohner am Laufenden zu halten. Egal ob es um Reparaturen oder Neuigkeiten geht. Er verteilt Nachrichten in Windeseile und er lässt dabei alle Seiten zu Wort kommen, denn mit puck ist Kommunikation keine Einbahnstraße mehr: Auch Bewohner können sich über ihn an die Hausverwaltung wenden – mit Texten und sogar mit Fotos. puck ist nicht nur eine App, er ist das Tor zur guten Nachbarschaft. In den Grätzl-News erfährt man, was sich gleich ums Eck abspielt. Das gilt auch für puck Marktplatz, die Verkaufsbörse für alles von nebenan.



**Immobilien
Management**

**Wir machen
das.**

IMV-Info



puck auf einen Blick:

- alle Service-Meldungen an einem Ort
- direkter Kontakt mit der Hausverwaltung
- Terminmanagement (zB. WE-Versammlungen)
- Notfalls-Button für dringende Fälle
- Lokale Nachrichten in Grätzl-News
- Angebote aus der Nähe am puck Marktplatz

Alle Ihre persönlichen Informationen können Sie ab sofort unter <https://fm.imv.puck.io/> einsehen. Ein entsprechendes Einladungsschreiben mit Ihren persönlichen Zugangsdaten haben Sie bereits erhalten. Gerne können Sie Ihren Einladungscode auch erneut unter dergutegeist@imv.co.at anfordern.

7. Chipkartenverkauf

Der Chipkartenverkauf für die Waschküche findet in der Hausbesorgerwohnung in der Schiffmühlenstraße 106/1 jeweils von 18:00 – 19:00 Uhr zu folgenden Terminen statt:

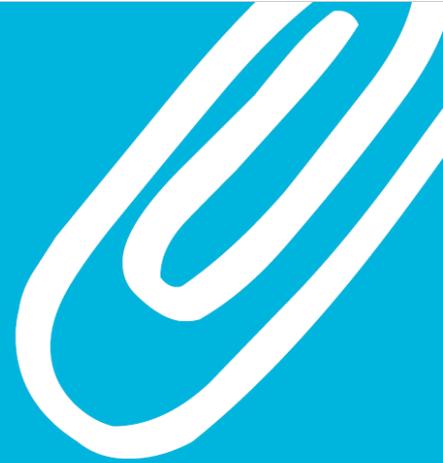
- 11. Februar 2019
- 13. Mai 2019
- 09. September 2019
- 11. November 2019



**Immobilien
Management**

**Wir machen
das.**

IMV-Info



8. Tipp – so sparen Sie bares Geld!

Sichern Sie sich eine Ersparnis **von bis zu 310 EUR pro Jahr*** indem auch Sie Ihre persönliche Energieversorgung optimieren. Mit unserem Energielieferanten KELAG haben wir ein spezielles Angebot exklusiv für unsere Kunden verhandelt. Neben attraktiven Konditionen werden Sie ausschließlich mit grünem Strom aus 100 % Wasserkraft und Ökoenergie versorgt. Zudem garantiert KELAG ausgezeichnete Kundenbetreuung und besten Service.

Der Wechsel erfolgt schnell und unkompliziert: Führen Sie einfach die Online-Anmeldung unter www.kelag.at/imv durch, alles weitere erledigt die KELAG für Sie. Alternativ können Sie sich auch an das KELAG-Kundenservice unter 0463 525 5054 wenden.

* Vergleich eines durchschnittlichen Haushalts mit einem Stromverbrauch von 3.500 kWh und Gasverbrauch von 15.000 kWh in den Tarifen Optima-Strom und Optima-Gas der Wien Energie.

Herzlichen Dank für die gute Zusammenarbeit.

Wir möchten uns für die gute Zusammenarbeit herzlich bedanken, sind gerne für Sie da und stellen 2019 weiterhin den Wert Ihrer Immobilie in den Mittelpunkt unserer Aktivitäten – **wir machen das!**

Mit besten Grüßen

IMV Immobilien Management GmbH

Claudia Pfeiffer e.h.
Leitung Wohnungseigentum

Thomas Gruber e.h.
Verwaltung Wohnungseigentum



**Immobilien
Management**

**Wir machen
das.**