



OTTO FRIEDRICH & PARTNER GMBH.
IMMOBILIENTREUHAND

An die
Wohnungseigentümer der Liegenschaft

Auhofstraße 220
1130 Wien

Wien, am 29. Mai 2025
Prok.Schuster/mf

Betrifft: **ABRECHNUNG 2025**
 1130 Wien, Auhofstrasse 220

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der angeführten Angelegenheit überreichen wir beigeschlossen die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten für das Kalenderjahr 2025 zu Ihrer weiteren Verwendung.

Die Betriebskostenabrechnung endet mit einem Guthaben in der Höhe von € 1.485,11.

Die WE – Reparatur – Rücklage endet per 31.12.2025 mit einem Guthaben für die Gemeinschaft in der Höhe von € 78.124,11

Mit beigeschlossener Anteilsabrechnung erlauben wir uns, das Betriebskostenguthaben abzüglich Ihres Anteiles von den Aufwendungen aus der Reparaturrücklage abzurechnen und schreiben den Gesamtbetrag Ihrem Wohnbeitragskonto gut.

Sollten Sie Ihre Eigentumswohnung vermietet haben, sind Ihr ausgewiesener Anteil an den Aufwendungen aus der Reparaturrücklage sowie die ausgewiesene USt. vom Aufwand steuerlich abzugsfähig.

Die Originalbelege zur Abrechnung liegen in unserer Kanzlei auf und können nach vorhergehender Terminvereinbarung eingesehen werden.

Für allfällige Fragen steht Ihnen unsere Kanzlei gerne zur Verfügung und verbleibt für heute

Mit freundlichen Grüßen


OTTO FRIEDRICH & PARTNER GMBH.
IMMOBILIENTREUHAND

Beilagen erwähnt

31.12.2025

Abrechnung 2025

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
 vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Liegenschaft 13220A1
Auhofstraße 220
1130 Wien

Beträge in EUR

Betriebskosten		Ausgaben netto
* Rauchfangkehrer		
13.06. Reichart 01-12/2025	396,65	
20.10. Reichart LZM	584,17	980,82
* Strom STG		
3.01. Teilbetrag	108,33	
4.07. Teilbetrag	108,33	
15.07. Jahresabrechnung	0,85	217,51
* Wasser		
15.01. 1. Quartal 2025	1.316,65	
15.04. 2. Quartal 2025	1.316,65	
15.07. 3. Quartal 2025/Jahresabr.	1.723,61	
15.10. 4. Quartal 2025	1.455,05	5.811,96
* Versicherung		
10.01. Uniqa 01-03/2025	1.387,56	
14.02. Uniqa 01-03/2025 Nachverr.	746,20	
10.04. Uniqa 04-06/2025	2.133,76	
11.07. Uniqa 07-09/2025	2.133,76	
10.10. Uniqa 10-12/2025	2.133,76	8.535,04
* Verwaltungshon.		
31.12. 2025	6.274,67	6.274,67
* Hausreinigung		
14.02. Pyrit 01/2025	486,90	
14.03. Pyrit 02/2025	486,90	
15.04. Pyrit 03/2025	486,90	
15.05. Pyrit 04/2025	486,90	
13.06. Pyrit 05/2025	486,90	
15.07. Pyrit 06/2025	486,90	
14.08. Pyrit 07/2025	486,90	
15.09. Pyrit 08/2025	486,90	
15.10. Pyrit 09/2025	486,90	
14.11. Pyrit 10/2025	486,90	
10.12. Pyrit 11/2025	486,90	
31.12. Pyrit 12/2025	486,90	5.842,80
* Div. Material		
10.12. Pyrit, Lampen 2025	160,00	160,00
* Schneeräumung		
29.09. MSS 2025/2026	2.688,30	2.688,30
* Gartenbetreuung		
15.04. Secheli, Frühlingspflege	1.050,00	
20.06. Baumkontrolle, Baumerfassung	325,50	
19.09. Secheli, Herbstpflege	1.050,00	2.425,50
* Grundsteuer		
14.02. 1. Quartal 2025	704,80	
15.05. 2. Quartal 2025	704,80	
14.08. 3. Quartal 2025	704,80	
14.11. 4. Quartal 2025	704,80	2.819,20
* Müllabfuhr		
14.02. 1. Quartal 2025	1.313,52	

A b r e c h n u n g 2025

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
 vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Liegenschaft 13220A1
Auhofstraße 220
1130 Wien

Beträge in EUR

Betriebskosten	(Fortsetzung)		Ausgaben netto
* Müllabfuhr	(Forts.)		
15.05.	2. Quartal 2025	1.313,52	
14.08.	3. Quartal 2025	1.313,52	
14.11.	4. Quartal 2025	1.313,53	5.254,09
* Sonst. Ausgaben			
15.10.	ZWO, Bewässerung winterfest	150,00	150,00
* Dachrinnenrein.			
10.10.	Schöberl GmbH.	325,00	325,00
* Kopien u. Porto			
28.05.	2025	150,00	150,00
* Mattenservice			
25.11.	Pyrit, Neue Matten	80,00	80,00
	Summe Ausgaben		41.714,89
	Summe Vorschreibung		43.200,00-
	Aufzuteilender Kontosaldo	Guthaben EUR *****	1.485,11-
		=====	

Abrechnung 2025

Langfassung - Rücklagenabrechnung
vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Liegenschaft 13220A1
Auhofstraße 220
1130 Wien

Beträge in EUR

WE-Rücklage		Ausgaben netto
* Gartenbetreuung		
18.07. Secheli, Baumpflege	3.700,00	
6.10. Secheli, Grünschnitt	1.020,00	
19.12. Secheli, Baumpflege	900,00	5.620,00
* Vers.Vergütung		
10.09. NN, Malerarbeiten Top 4	990,00-	
2.10. Belfor, Leckortung Top 5	457,43-	
14.10. Rohrmax, Verstopfung Hof	302,64-	
28.10. ZWO, Ventil Top 6	228,52-	
30.10. Belfor, Trocknung Top 1,5	1.147,10-	
1.12. ODB, Top 3+7	3.500,00-	6.625,69-
* Vers.Schäden		
10.09. NN, Malerarbeiten Top 4	990,00	
6.10. Belfor, Leckortung Top 1,5	457,43	
9.10. Rohrmax, Verstopfung Hof	302,64	
28.10. ZWO, Ventil Top 6	228,52	
28.10. Belfor, Trocknung Top 1,5	1.147,10	
4.12. ODB, Top 3+7	3.500,00	6.625,69
* Installateur		
15.07. ZWO, Bewässerungsanlage	180,00	
10.09. ZWO, Zirkul.ventil Keller	436,75	616,75
* Elektriker		
25.07. Löwe, HN-Beleuchtung	108,00	
24.10. Löwe, Stiegenhaustaster	298,50	
28.10. NIB, Sprechanlage Top 5	365,50	
28.10. NIB, E-Tor Leitung	119,00	
28.10. NIB, Lichtschalter STG	238,00	1.129,00
* Schlosser		
8.08. T.T., def.Türdrücker Stg1	303,61	
8.08. T.T., Einfahrtstor Schloss	367,63	
28.10. OC, Hoftor Schloss	194,00	
23.12. OC, Einfahrtstor	744,50	1.609,74
* Spengler/Dachd.		
10.09. Schöberl, Flachdach Verble.	406,00	
6.10. Schöberl, Loch Rinne Dach	668,00	
14.11. Schöberl, Fenster Fugen T.3	371,00	1.445,00
* Bankspesen		
31.12. Kontoführung 2025	52,02	
31.12. Rep.Rücklage 2025	148,19-	96,17-
* Grundbuchsausz.		
31.12. 2025	12,00	12,00
* Sonderreinigung		
10.09. Broneder, Graffiti	350,00	350,00
* Hon.Steuerunt.		
9.07. JahresUSt.-Erkl. 2024	185,00	185,00
* Div.Reparaturen		
10.10. OC, Einfahrtstor erneuert	11.281,34	
20.11. Mewald, Erneuerung Garg.Tor	5.100,00	16.381,34
* Div.Arbeiten		
25.09. SA, Spechtloch Fassade	562,60	562,60
USt-relevante Ausgaben (Zwischensumme)		27.815,26

A b r e c h n u n g 2025

Langfassung - Rücklagenabrechnung
 vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Liegenschaft 13220A1
Auhofstraße 220
1130 Wien

Beträge in EUR

WE-Rücklage (Fortsetzung)

USt v. Aufwand 10% von	27.815,28		2.781,53
	Summe Ausgaben		*****30.596,79

* vorgeschriebene Beiträge

	19.797,72	Einnahmen netto
Summe Einnahmen		<u>19.797,72</u>
		*****19.797,72

Saldo Abrechnungsperiode 2025	Abgang	EUR	*****10.799,07
Stand per 31.12.2024	Guthaben	EUR	*****88.281,80-
davon weiterverrechnet			641,38-
Stand per 31.12.2025	Guthaben	EUR	*****78.124,11-
			=====