



Ergeht an sämtliche
WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft
Gartenweg 1-7
2352 Gumpoldskirchen

Realkanzlei EDLAUER
Immobilientreuhänder GmbH & Co KG

3100 St. Pölten, Josefstraße 19
T: 02742/352438-0

F: 02742/351895

1190 Wien, Billrothstraße 31
T: 01/89 045 77

E: hausverwaltung@edlauer.com

W: www.edlauer.com

Dezember 2023/LD, DH
WF: 161925

RUNDSCHREIBEN/AUSHANG

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß § 20 Abs. 2 WEG idGF erlauben wir uns, Ihnen die

VORAUSSCHAU für das Jahr 2024

wie folgt zu übermitteln:

I. Rücklage gemäß § 31 WEG:

Das Guthaben zur Rücklage beträgt per Dezember 2023
rund €122.000,00

Wir bitten höflich um Kenntnisnahme, dass noch nicht alle Sanierungsrechnungen beglichen wurden!

Im Jahr 2024 werden zugeführt:

Beitrag zur Rücklage: € 1.849,00 x 12 Monate € 22.188,00

Die Rücklage ist auf einem auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautenden Sparkonto bei der Sparkasse Niederösterreich täglich fällig veranlagt.

Erhöhung der Rücklage

Wie wir Sie bereits informieren durften, hat die WEG-Novelle 2022 eine Mindestrücklage in Höhe von € 0,90 pro Quadratmeter vorgeschrieben. Die Mindestrücklage ist auch wertgesichert, und beträgt ab Jänner 2024 € 1,06 pro Quadratmeter. Da Ihre Liegenschaft bereits saniert ist, können wir von dieser gesetzlichen Bestimmung vorerst abweichen und heben derzeit wunschgemäß nicht die geforderten € 1,06 /m² ein.

II. Betriebskosten:

Aufgrund der zu erwartenden Preissteigerungen (welche allerdings in der Regel erst im nächsten Jahr bekannt gemacht werden) betreffend Versicherungsprämien, Grundbesitzabgaben, Müll, Allgeminestrom, Hausreinigung usw., scheint es notwendig, die Betriebskosten-Akontierungen von derzeit monatlich € 7.357,00 auf neu € 7.946,00 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer für die gesamte Liegenschaft anzuheben. Dies entspricht einer Anpassung um 8 %.

Die Akontozahlungen zu den Garagenbetriebskosten müssen von € 427,00 auf € 462,00 zuzüglich Umsatzsteuer pro Monat erhöht werden.

- bitte wenden -

III. Erhaltungsarbeiten:

Sanierung Außenanlage (Gehwege, Garage, etc.):

In diesem Zusammenhang müssen wir Ihnen mitteilen, dass die Endabrechnung noch nicht durchgeführt werden konnte, weil wir trotz Urgenzen bei der Firma Ing. Streit, noch keine Rechnung von der Firma Streit erhalten haben. Hier ist eine Summe von über € 300.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer offen. Nach Rücksprache mit Herrn Ing. Pfundstein und dem Hauskern werden wir die Rechnung bei der Firma Streit nicht mehr urgieren. Beide Geschäftsführer der Firma Streit sind informiert, dass wir die Rechnung noch nicht erhalten haben. Es wurde uns immer wieder zugesagt, dass die Rechnung gerade erstellt wird, dennoch haben wir sie immer noch nicht erhalten. Der weitere Verlauf bleibt abzuwarten.

Sanierung Gründach/Dachterrasse, Stiege 4 Top 12:

Die Sanierungsarbeiten sind bereits abgeschlossen. Die Schlussrechnungen werden von den ausführenden Firmen gerade an Herrn Ing. Pfundstein übermittelt. Sobald wir alle Rechnungen erhalten, werden wir die Endabrechnung durchführen und Ihnen übermitteln.

Erhaltungsarbeiten 2024/2025:

Notwendige Erhaltungsarbeiten werden nach Erfordernis im Bedarfsfall veranlasst. Größere Erhaltungsarbeiten können im Zuge der nächsten Wohnungseigentümerversammlung besprochen werden.

IV. Neue Geschäftsführung der Hausverwaltung Edlauer:

Nach 60-jährigem Firmenjubiläum wurde die Geschäftsführung verstärkt. Frau Mag. (FH) Gisela Eder und Herr Jürgen Ballwein, beide seit 18 Jahren im Unternehmen tätig, übernahmen nach langjähriger Prokura die Geschäftsführung der Realkanzlei Edlauer. Zusätzlich ergänzt wurde das Team der Geschäftsführung durch Herrn Mag. Emanuel Berger, MSc. Die langjährige und erfolgreiche Unternehmensphilosophie wird mit viel Engagement weiter fortgeführt. Die professionelle Betreuung der Kunden bei allen Anliegen rund um die Immobilie steht nach wie vor an erster Stelle. Wir freuen uns weiterhin auf eine gute Zusammenarbeit.

Ansprechpartner Hausverwaltung Edlauer

Für Ihre Liegenschaft steht Ihnen das Team der Verwaltungsgruppe I mit folgenden AnsprechpartnerInnen zur Verfügung:

Telefonnummer 02742/352438

Allgemeine Hausverwaltung:

Frau Mag. (FH) Gisela Eder (Geschäftsführung)	DW 82	g.eder@edlauer.com
Herr Dominik Hammerschmid	DW 58	d.hammerschmid@edlauer.com
Frau Michaela Seltenheim	DW 51	m.seltenheim@edlauer.com

Für alle Angelegenheiten der Verrechnung und Buchhaltung

(Wohnbeitragsvorschreibungen, Mahnungen, Darlehensvorschreibung, etc.):

Frau Nina Maier	DW 76	n.maier@edlauer.com
Frau Andrea Schneider	DW 75	a.schneider@edlauer.com
Frau Katja Hommen	DW 53	k.hommen@edlauer.com

Versicherungsschäden melden Sie bitte telefonisch unter 02742/352438 oder per Mail an hausverwaltung@edlauer.com.



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die Zeit der Umstellungen effektiv genutzt, um uns weiterzubilden und den Service der Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder GmbH & Co.KG noch innovativer zu gestalten. Nun können wir Ihnen mitteilen, dass wir Ihnen ab sofort einen vernetzten Service für das digitale Immobilienmanagement am Computer und am Handy zur Verfügung stellen können.

Realkanzlei EDLAUER
Immobilienreuhänder GmbH & Co KG

3100 St. Pölten, Josefstraße 19
T: 02742/352438-0
F: 02742/351895

1190 Wien, Billrothstraße 31
T: 01/89 045 77

E: hausverwaltung@edlauer.com
W: www.edlauer.com

Ab **sofort** bieten wir Ihnen einen digitalen Kundenservice mit der Edlauer App (erhältlich im Apple und Google Play Store) an. Wir sind überzeugt, dass sich die digitalen Möglichkeiten der heutigen Zeit als wichtige Werkzeuge in der Kommunikation mit Ihnen entwickeln werden.

Ihre Vorteile der Immobilien Edlauer App zusammengefasst:

Die Edlauer App powered by iDWELL bietet Ihnen folgende Möglichkeiten.

- Zum einen dient Sie Ihnen als schwarzes Brett, das Sie per Push-Nachricht über alle wichtigen Informationen zu Ihrer Liegenschaft informiert. Egal wo Sie sich gerade befinden – im Büro, zu Hause oder im Urlaub –, wir halten Sie auf Ihrem persönlichen und gesicherten Account in der Edlauer App auf dem Laufenden.
- Zum anderen können Sie uns Ihre Schäden von überall bequem und einfach mit Ihrem Smartphone übermitteln.
- Auch die digitale Dokumentenablage, immer in der Hosentasche griffbereit, soll Ihnen als moderner Service in der Edlauer App dienen.

Die Anmeldung funktioniert folgendermaßen: Sie erhalten von uns in innerhalb der nächsten Woche auf elektronischem Wege einen Link für die Anmeldung zum Internetportal <https://edlauer.idwell.com>. Bitte klicken Sie auf den Button „Anmeldung bestätigen“. Danach können Sie ein persönliches Passwort erstellen. Ihre Benutzerdaten setzen sich aus Ihrer E-Mail und dem selbst konfigurierten Passwort zusammen. Nach der Registrierung können Sie sich die Edlauer App im [Google Play](#) oder [Apple Store](#) herunterladen und mit Ihren Benutzerdaten einsteigen. Oder Sie tun dies über den Link <https://edlauer.idwell.com> am Computer.

Sollten Sie innerhalb der nächsten Woche keine Anmeldung erhalten, ersuchen wir Sie uns Ihre aktuelle E-Mailadresse bekannt zu geben, damit die Einladung versendet werden kann.

PROBEBETRIEB:

Wir bitten höflich um Kenntnisnahme, dass wir Ihre Liegenschaft für den Probetrieb auserwählt haben. Keine Maschine und kein Mensch ist fehlerfrei. Wir wollen gemeinsam mit Ihnen die Zeit bis Dezember nutzen, um die App noch besser zu gestalten, mögliche Fehlerquellen auszuschalten, bzw. mögliche Verbesserungen zu schaffen.

Während des Probetriebes (bis 31.12.2024) steht Ihnen die App kostenlos zur Verfügung. Sie erhalten von uns die Einladung per E-Mail. Erst mit Ihrer Registrierung über diese Einladung wird Ihr Benutzer angelegt und startet somit die kostenfreie Nutzungszeit bis 31.12.2024. Sollten Sie die Registrierung zu keiner Zeit durch unsere Einladung abschließen, besteht durch Sie kein weiterer Handlungsbedarf und ist auch keine Kündigung der App erforderlich.

Ab 1.1.2025 soll die App all unseren Kunden zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzung der App ist ab 1.1.2025 mit einer Gebühr in Höhe von € 0,89 pro Monat verbunden. Dieser Betrag wird mit der laufenden Vorschreibung für Ihr Objekt verrechnet. **Sollten Sie die App daher im Probetrieb nutzen und an der kostenpflichtigen Nutzung der App ab 1.1.2025 kein Interesse haben, ersuchen wir die App bis Ende November 2024 zu kündigen.**

Wenn Sie bereit sind, uns bei der Einführungsphase der App zu unterstützen, dürfen wir uns bereits vorweg bei Ihnen herzlich bedanken und bitten Sie höflich, die App herunterzuladen. Selbstverständlich steht es Ihnen frei, sich erst ab 1.1.2025 für eine kostenpflichtige Nutzung zu entscheiden.

Wir freuen uns, Sie bei unserem neuen App-Service begrüßen zu dürfen!

Ihr Team der Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder GmbH & Co.KG

Mit freundlichen Grüßen
Realkanzlei EDLAUER
Immobilienreuhänder GmbH & Co KG
3100 St. Pölten Josefsstraße 19

Jürgen Ballwein
Geschäftsführer

Mit freundlichen Grüßen
Realkanzlei EDLAUER
Immobilienreuhänder GmbH & Co KG
3100 St. Pölten Josefsstraße 19

Mag. (FH) Gisela Eder
Geschäftsführerin

SO FUNKTIONIERT DIE Edlauer App



SO ERHALTEN SIE ZUGANG

Benützung am Computer oder am Handy möglich



- Sie erhalten von uns eine E-Mail mit einer persönlichen Einladung zum Beitritt.
- Drücken Sie bitte auf den Button **Anmeldung bestätigen**
- Geben Sie Ihr persönliches Passwort ein (bitte gut merken!).
- Ihre Benutzerdaten setzen sich aus Ihrer E-Mail/Telefon-Nr. und dem selbst konfigurierten Passwort zusammen.
- Laden Sie sich nun die Edlauer App für Ihr Mobiltelefon herunter oder benutzen Sie den Link <https://edlauer.idwell.com> für die Desktopversion am Computer.
- Sie haben keine Einladung von uns erhalten? Dann kontaktieren Sie uns bitte und warten Sie auf die Freigabe.

MENÜANSICHT FÜR IHR PERSÖNLICHES PROFIL

Hier finden Sie alle Informationen rund um Ihre Immobilie

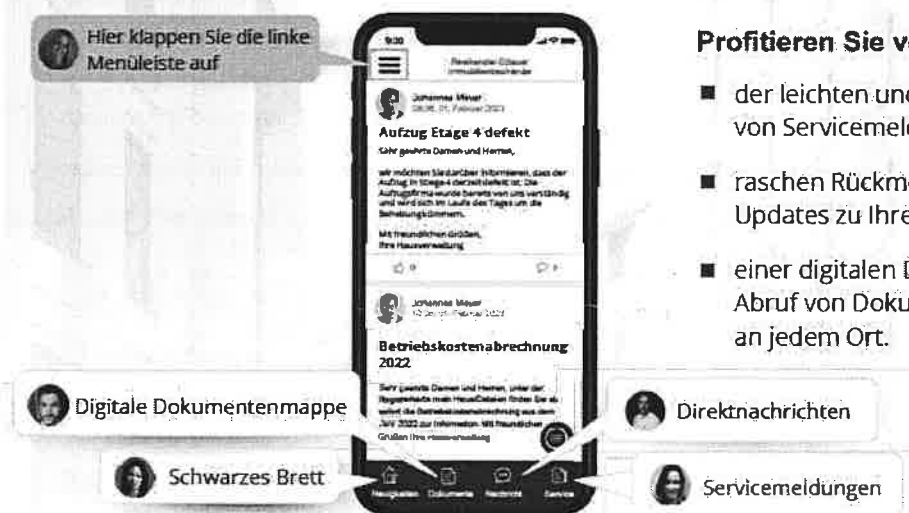


Profitieren Sie von ...

- Meldungen über das Schwarze Brett als Push-Nachricht auf Ihrem Smartphone.
- 24/7 abrufbare Dokumente zu Ihrer Immobilie.
- häufig gestellte Fragen, die wir proaktiv für Sie beantworten.

4 KERNFUNKTIONALITÄTEN IN DER UNTEREN LEISTE

Die App sorgt für eine leichte Bedienbarkeit



Profitieren Sie von ...

- der leichten und bequemen Erstellung von Servicemeldungen rund um die Uhr.
- raschen Rückmeldungen und Status-Updates zu Ihren Anliegen.
- einer digitalen Dokumentenmappe zum Abruf von Dokumenten zu jeder Zeit und an jedem Ort.