

VORAUSSCHAU 2026

Wien, 06.11.2025

Objekt-Nr.: 2039

Wohnhausanlage: 1100 Wien, Fernkorngasse 46

VORSCHREIBUNG / JAHR	2025	2026
03 DARLEHEN 2	383,20	383,20
30 INSTANDHALTUNG	36.384,00	41.120,00
40 BETRIEBSKOSTEN	78.000,00	85.000,00
50 AUFZUG	7.200,00	8.000,00

Alle angeführten Werte stellen die jährlichen Beträge für das Gesamtojekt dar.

Die auf Ihr Bestandsobjekt entfallenden Kostenanteile sind aus der Monatsvorschreibung zu entnehmen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die obige Vorausschau wird Ihnen gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002 zur Kenntnis gebracht.

Die Vorausschau für 2026 wurde unter Berücksichtigung der bisherigen Kostenentwicklung und der zu erwartenden Veränderung erstellt; siehe nachstehende Erläuterungen. Im Besonderen wird auf die in den kommenden Jahren notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten hingewiesen.

Für weitere Informationen steht Ihnen gerne Ihr neuer Hausverwalter, Herr Mag. Alexander Winkler, Telefon, 01/ 521 38 DW 44, e-Mail: a.winkler@hallas.at, zur Verfügung. Wir bedauern, dass es im Zuge der Nachbesetzung Ihrer bisherigen Verwalterin, Frau Mitter-Unterkircher, zu Irritationen gekommen ist. Mit Herrn Mag. Winkler steht Ihnen nunmehr Ihr früherer Verwalter, der Ihre Liegenschaft bereits gut kennt als Ansprechpartner zur Verfügung.

LUDWIG HALLAS
Immobilienverwaltung – Gesellschaft m.b.H.

Mag. Martin FISCHER
Geschäftsführer



Museumstraße 5, 1070 Wien
+43 1 521 38 0
office@hallas.at
FN 92132p - HG - Wien
DVR-Nr.: 0036153

BEGRÜNDUNGEN ZUR VORAUSSCHAU 2026

01. DARLEHEN

Zur Tilgung des Wohnbaudarlehens bleibt die Vorschreibung in gleicher Höhe.

30. INSTANDHALTUNG

Gemäß § 31 WEG 2002 haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für Aufwendungen zu bilden, wobei auf die voraussichtliche Entwicklung dieser Aufwendungen Bedacht zu nehmen ist. Die Rücklage ist als Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf einem auf die Gemeinschaft lautenden, gesonderten Konto angelegt.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt derzeit ca. € 130.000, - als Vorsorge für die in absehbarer Zeit erforderlichen Instandhaltungsarbeiten.

Gemäß letzten Wohnrechtsnovelle (Inkrafttreten 01.07.2022) zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes berechnet sich der monatliche Mindestbeitrag der Wohnungseigentümer zur Rücklage nach der Nutzfläche des Gebäudes und dem Quadratmeterbetrag gemäß § 15a Abs 3 Z 4 MRG (derzeit € 1,13/m² Nutzfläche). Der m²-Satz gem. § 31 WEG Ihrer Liegenschaft beträgt derzeit 1,06 € und muss daher entsprechend angepasst bzw. erhöht werden.

40. BETRIEBSKOSTEN

Die Akontierung der Betriebskosten - gegen Abrechnung zum Jahresende – wurde unter Berücksichtigung der Ausgaben im heurigen Jahr und der zu erwartenden Veränderungen im kommenden Jahr ermittelt. Aufgrund der allgemeinen Teuerung ist eine Anpassung erforderlich.

50. AUFZUG

Die Vorschreibung für den Aufzugsbetrieb muss angehoben werden.

LUDWIG HALLAS
Immobilienverwaltung – Gesellschaft m.b.H.

Mag. Martin FISCHER
Geschäftsführer



Museumstraße 5, 1070 Wien
+43 1 521 38 0
office@hallas.at
FN 92132p - HG - Wien
DVR-Nr.: 0036153