



EZERNY

IMMOBILIEN

Ihre Immobilie
in den besten Händen,
professionell, sicher
und persönlich!

CZERNY IMMOBILIEN BIETET IHNEN:

- Persönliche Beratung
- Professionelle Abwicklung
- Umfassendes Immobilien-Know-how
- Maßgeschneiderte Lösungen

Dipl.-Ing. Georg Czerny, ME – Geschäftsführer

SEHR GEEHRTE IMMOBILIENEIGENTÜMER!

Ich kenne die täglichen Herausforderungen in der Bewirtschaftung einer Immobilie aus erster Hand, da ich selber seit vielen Jahren Immobilieneigentümer bin.

Ein Immobilieninvestment stellt einerseits eine **sichere Geldanlage** dar, die laufende Erträge und eine stetige Wertsteigerung ermöglicht, ist aber andererseits für den Eigentümer **sehr aufwändig in der laufenden Betreuung**. Neben den Vorschriften von Mietzins und Betriebskosten, über die Erstellung gesetzlich vorgegebener Abrechnungen, über die Durchführung von Erhaltungsarbeiten und Sanierungen, stellen die laufende Abwicklung von Mieteranliegen und die Auseinandersetzung mit Konflikten für viele Eigentümer eine besondere persönliche Herausforderung dar.

Diese Aufgaben nehmen wir Ihnen gerne ab – komplett oder auch in einzelnen Teilleistungen. Auf Wunsch decken wir **die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilie** ab – vom Erwerb über die laufende Verwaltung und die Entwicklung bis zur Verwertung. Dazu zählen auch Leistungen wie Immobilienbewertung, die laufende Vermittlung der Bestandsobjekte, die Betreuung von Sanierungs- und Bauprojekten, die Beratung zu immobilienrechtlichen Themen und die Ertragsoptimierung.

Und ich verspreche Ihnen, dass wir Ihre Immobilie immer so bewirtschaften, **als wäre es meine eigene** – natürlich unter Berücksichtigung Ihrer individuellen Ansprüche und Ziele!



Mit freundlichen Grüßen
Georg Czerny



DAS UNTERNEHMEN

Dipl.-Ing. Georg Czerny, ME (Geschäftsführer), ist **Unternehmensberater, Wirtschaftsingenieur** mit Abschlüssen an der Technischen Universität Wien und der University of Colorado sowie geprüfter **Immobilienverwalter und -makler**. Als **Projektleiter** war er international für verschiedene Konzerne sehr erfolgreich tätig und besitzt langjährige Erfahrung im Management komplexer Immobilienprojekte.

Unsere Mitarbeiter kennen Ihre Immobilie, die Besonderheiten der jeweiligen Mieter, die speziellen Anforderungen jedes Eigentümers und sind geübt darin, sich auf die unterschiedlichen Bedürfnisse aller Beteiligten einzustellen. Das Team informiert sich laufend über die aktuellen Entwicklungen rund um die Immobilienverwaltung und verfügt über ein hochkarätiges Netzwerk an Partnern und Spezialisten. Die schlanke Unternehmensstruktur ermöglicht uns den schnellen und kosteneffizienten Zugriff auf sämtliche notwendigen Informationen einer Liegenschaft.

Der Fokus liegt auf der persönlichen, maßgeschneiderten, ehrlichen und umfassenden Betreuung unserer Immobilieneigentümer mit dem unbedingten Willen, die **laufenden Erträge zu erhöhen und zu einer langfristigen Wertsteigerung Ihrer Immobilie beizutragen**.

ALLES AUS EINER HAND

Als „One-Stop-Shop“-Anbieter entwickeln wir individuell gestaltete Betreuungskonzepte und bieten Ihnen sämtliche relevanten Leistungen der Immobilienbewirtschaftung aus einer Hand. Von der Übernahme des kompletten Immobilienmanagements bis hin zu punktuellen Beratungen.



DIE WERTE



VERTRAUEN

Die vielschichtige Bewirtschaftung von Immobilien und die treuhändige Verwaltung großer Vermögen ist Vertrauenssache! Wir sichern Ihnen optimale Lösungen im Rahmen Ihrer Vorgaben – und das stets ehrlich, aufrichtig und transparent!



QUALITÄT

Als Immobilientreuhänder übernehmen wir die Verantwortung für Ihr Vermögen und dessen Vermehrung. Im komplexen Wohn- und Steuerrecht wirken sich Entscheidungen oft erst Jahre später massiv aus. Dieser schwierigen Aufgabe treten wir mit Gewissenhaftigkeit, aktuellem Fachwissen und einem verlässlichen Team entgegen.



VERSTÄNDNIS

Die Zufriedenheit unserer Kunden ist unser höchstes Gut und fußt neben dem soliden Immobilien-Know-how auf unserer Verpflichtung gegenüber den individuellen Anliegen unserer Klienten. Mit diesem Credo arbeiten wir vollkommen autonom. Sie brauchen sich um nichts zu kümmern.



FREUDE

Wir haben Freude an der Arbeit! Das beweisen wir gerne täglich im Kontakt mit Hauseigentümern, Mietern, Lieferanten und Behörden. So meistern wir auch schwierige oder unangenehme Aufgaben – immer mit einem Blick auf bessere Ergebnisse für unsere Kunden.

VERWALTUNG

Wir tragen dazu bei, die laufenden Erträge sowie den langfristigen Wert Ihrer Immobilie zu steigern.



BERATUNG

Wir versorgen Sie mit sämtlichen relevanten Informationen und geben Ihnen klare Handlungsempfehlungen.



INVESTMENT

Wir bieten Ihnen ertragsstarke Investitionsmöglichkeiten in Form von Immobilienbeteiligungen.



VERMITTLUNG

Wir begleiten Sie bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und der Übergabe des Objektes.



ENTWICKLUNG

Wir analysieren Nutzungs-, Ertrags- und Verwertungspotentiale Ihrer Liegenschaft.



VERWALTUNG

WIRTSCHAFTLICHE VERWALTUNG

- Abwicklung der Buchhaltung und des Zahlungsverkehrs
- Führung der Treuhandkonten
- Erstellung der Hauseigentümerabrechnung
- Erstellung der Umsatzsteuervoranmeldung sowie -jahresabrechnung
- Erstellung des Einkommensteuerbeiblattes je Steuersubjekt
- Optimierung der Betriebskosten sowie Erträge
- Beratung hinsichtlich wertsteigernder Investitionen
- Durchführung der Finanzplanung und Abwicklung von Finanzierungen
- Erstellung von Berichten (Leerstände, Vermietungsgrad, Ausgaben, durchschn. Mietzins/m² etc.)

BAUTECHNISCHE VERWALTUNG

- Kontrolle des Objektzustandes durch Objektbegehungen
- Überwachung, Verhandlung sowie Abschluss von Betreuungs-, Wartungs- sowie Versicherungsverträgen
- Beauftragung von Kleinreparaturen bzw. Sofortmaßnahmen
- Abwicklung des Schadenmanagements von Versicherungsfällen
- Betreuung und Abwicklung von Sanierungs- und Bauprojekten

BESTANDNEHMERVERWALTUNG

- Vorschreibung und Inkasso des Mietzinses sowie der Betriebskosten
- Mahnwesen
- Erstellung der Betriebskostenabrechnung
- Überwachung und Anpassung der Mietzinse
- Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und -fristen
- Abwicklung Neuvermietung und Mietersuche
- Übernahme und Übergabe von Bestandsgegenständen
- Abwicklung von Kündigungen, Mietzins- und Räumungsklagen
- Entgegennahme, Verwahrung, Abrechnung und Auszahlung der Kautionen
- Führen von Schlichtungsstellenverfahren
- Eigentümervertretung gegenüber Behörden, Gerichten, in Bauverfahren etc.



BERATUNG

Erfolgreiche Immobilienbewirtschaftung ist durch die sich laufend ändernden rechtlichen, steuerlichen sowie technischen Rahmenbedingungen äußerst komplex und zeitaufwändig. Unser Beratungsansatz beinhaltet eine Analyse der Ist-Situation sowie eine klare Zieldefinition. Wir versorgen Sie mit sämtlichen relevanten Informationen und geben Ihnen klare Handlungsempfehlungen.

ZU DEN BERATUNGSLEISTUNGEN GEHÖREN:

- Beratung beim Kauf und Verkauf von Immobilien inkl. Bewertung und Due Diligence
- Beratung bei Mietverträgen
- Beratung hinsichtlich wertsteigernder Investitionen
- Management von Bau- und Sanierungsprojekten, Bauherrenvertretung
- Allgemeine rechtliche, wirtschaftliche und technische Beratung zu immobilienrelevanten Themen



VERMITTLUNG

Über unser Partnerunternehmen G2 Real bieten wir Ihnen die professionelle, reibungslose und kosteneffiziente Vermittlung Ihrer Liegenschaft – sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien. Unsere Vermittlungstätigkeit endet nicht mit der Annahme eines verbindlichen Angebots, sondern wir begleiten beide Seiten bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und der Übergabe des Objektes.



WIR KÜMMERN UNS UM:

- Gemeinsame Preisfestsetzung
- Fachmännische Objektaufbereitung inkl. Erstellung eines aussagekräftigen Exposés
- Auswahl des passenden Vermarktungskonzeptes
- Erfolgreiche Vertragsverhandlungen
- Übergabe des Objektes
- Liegenschaftsbewertungen in Form von Kurzanalysen oder ausführlichen Gutachten



INVESTMENT

Czerny Immobilien bietet Ihnen ertragsstarke Investitionsmöglichkeiten in Form von Immobilienbeteiligungen. Dabei kümmern wir uns um sämtliche anfallenden Aufgaben wie Auswahl des Objekts, Abwicklung Kauf und Finanzierung, laufende Bewirtschaftung und Optimierung der Erträge. Anleger erhalten regelmäßig Abrechnungen und Berichte zu ihrem Investment.

DIE VORTEILE FÜR SIE ALS INVESTOR:

- Größtmögliche Sicherheit durch grundbücherliches Eigentum
- Steuerliche Optimierungsmöglichkeiten
- Streuung des Risikos von unerwarteten Leerständen, Sanierungsarbeiten und Mietzinsverfahren
- Persönlicher Kontakt zum Immobilienmanager
- Jederzeitige Verkaufsmöglichkeit
- Keine laufende Arbeit mit der Bewirtschaftung der Liegenschaft



RECHTSBERATUNG

Wir arbeiten langjährig eng und vertrauensvoll mit der auf Immobilienrecht spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei Kreamslehner-Czerny zusammen. Dadurch können wir bei der Verwaltung auftretende rechtliche Probleme durch anwaltliches Spezialwissen rasch und kompetent lösen. Das spart unseren Kunden Zeit und vor allem Geld.



DIE RECHTSANWALTSKANZLEI BIETET:

- Lösung miet- und wohnrechtlicher Rechtsfragen
- Inkasso offener Mietzinsforderungen bis zur Einbringung von Mietzins- bzw. Räumungsklagen
- Errichtung bzw. Prüfung von Miet-, Kauf-, Schenkungs- und Wohnungseigentumsverträgen
- Vertretung und Verhandlung vor Gerichten und Behörden
- Grundbücherliche Durchführung und treuhändige Abwicklung von Liegenschaftsverträgen



kremslehner-czerny
RECHTSANWALTSKANZLEI



S. Palatin
Bau & Sanierungs GmbH

Baumeister- Adaptierung- und Sanierungsarbeiten
Gas- Wasser- Heizung- und Elektroinstallationen

Tel. 01/ 798 91 44 · s.palatin@palatin.at



herf
●● Versicherungsagentur



- maßgeschneiderte Deckungskonzepte für Wohnhäuser
- Versicherungen für Klein- und Mittelbetriebe
- Krankenversicherungen
- Haushaltsversicherungen
- Unfallversicherungen



Michael Herf GmbH
Bäckerstraße 7/Top 6
A-1010 Wien

Tel. +43 1 513 96 13
Fax +43 1 513 96 13-13
michael.herf@uniqa.at
www.herf.at

**Wo immer auch ein Rauchfang steht,
bürgt Tomicich für Qualität!**

**50 Jahre Erfahrung
Kompetenz - Sicherheit**

Tom-Kamin GmbH

- Rauchfangsanierung
- Rohreinbau
- Heizverbotnotdienst

Alles aus einer Hand

Rudolf Tomicich - Rauchfangkehrermeister
1090 Wien, Lustkandlgasse 46/3-4

www.tomicich.at
Tel. 01/319 00 60, Fax DW 8
office@tomicich.at



Spenglerei Guschlbauer GmbH

Spengler - Isolierer - Dachdecker

office@guschlbauer.co.at

Tel: 02242 / 70767 Fax: 02242 / 70767-5

Hütteldorferstr. 156-158/6/6

1140 Wien



DI CZERNY IMMOBILIEN GMBH

Gumpendorfer Straße 10-12/2, 1060 Wien

+43 1 513 97 69

office@czerny-immobilien.at

www.czerny-immobilien.at



docu tools®

Erleben Sie die Revolution der Bau- und Immobilien-Dokumentation!

Zeit ist Geld. Mit docu tools sparen Sie Zeit und Geld. Denn docu tools ist Ihr zuverlässiger Begleiter im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie, von der Planungsphase über die Gebäudeverwaltung bzw. das Facility Management bis hin zum Abriss. Mit einer grafischen Oberfläche und bedürfnisorientierten Funktionen ist solide Dokumentation spielend leicht: Alle Informationen wie Fotos, Videos, Audiodateien und Notizen sind in einem PIN gesammelt und dauerhaft "urkundsecht" gespeichert.

Dokumentieren war noch nie so einfach. Mit docu tools.

www.docu-tools.com