

SERVICE IST UNSERE STÄRKE

SEIT 40 JAHREN



Bei der Verwaltung Ihrer Immobilie zählt vor allem der langfristige
Werterhalt. Wir kümmern uns bis ins kleinste Detail um die uns
anvertrauten Liegenschaften. Denn: Immobilien sind nicht nur Anlageund Investitionsobjekte, sondern auch Lebensräume voller Möglichkeiten.
Dabei sind Beständigkeit und Sicherheit bedeutsamer denn je.
Mehr als vier Jahrzehnte Erfahrung entlang der kompletten
Wertschöpfungskette machen uns deshalb zu Ihrem professionellen
und verlässlichen Partner.

"

Thomas Sturm, MA BSc. Geschäftsführung



100 % verlässlich

100 % professionell



IHRE | IN BESTEN HÄNDEN





Die IMA Immobilien Management GmbH ist seit 40 Jahren Ihr starker Partner, wenn es um die professionelle und zukunftsorientierte Verwaltung und Bewirtschaftung Ihrer Immobilie geht. Wir setzen unser breit gefächertes Immobilien-Know-how zielsicher ein, um den Wert jeder uns anvertrauten Liegenschaft nicht nur zu erhalten, sondern kontinuierlich weiterzuentwickeln. Mit 80 in ihrem persönlichen Fachbereich hervorragend qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sorgen wir an drei Standorten in Wien, Linz und Graz nicht nur für zufriedene Kundinnen und Kunden, sondern auch für MieterInnen, die sich optimal betreut wissen.

UNSERE GESCHÄFTSFELDER

Als professioneller Verwalter für Immobilien jeder Dimension und Nutzungsart bieten wir ein umfassendes Leistungspaket, das sich von der Verwaltung von **Miet- und Wohneigentum** mit Energie- und Facilitymanagement über die Bewirtschaftung von **Gewerbeimmobilien** bis zur **Investorenbetreuung** erstreckt. Wir gehen mit hoher Flexibilität auf die individuellen Wünsche und Anforderungen unserer Kundinnen und Kunden ein. Sie erhalten alle Leistungen in außergewöhnlicher Qualität aus einer Hand.





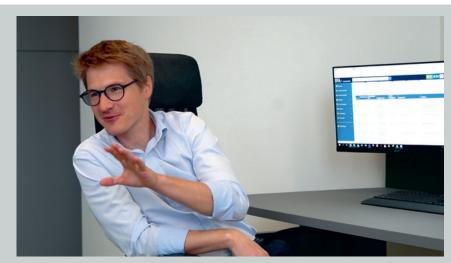




"

Mit der Übernahme von Eigenverantwortung und einem hohen Grad an selbstständigem Arbeiten kann sich jedeR Mitarbeitende mit seinem individuellen Fachwissen und seiner Persönlichkeit voll einbringen.
Hilfsbereite Kollegen helfen bei auftretenden Fragen gern weiter, denn gemeinsam sind wir am stärksten!

Severin Plefka, Property Manager





UNSER | FÜR IHREN ERFOLG





Unser Team verfügt mit 80 kompetenten und erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – 45 davon an unserem Standort in Wien – über die notwendige Kapazität, auf alle Aufgaben schnell und professionell zu reagieren. Wir sind uns als gesamtes Team unserer Verantwortung bewusst und setzen unser Fachwissen gemeinsam ein, um für jede Anforderung die optimale Lösung zu finden.

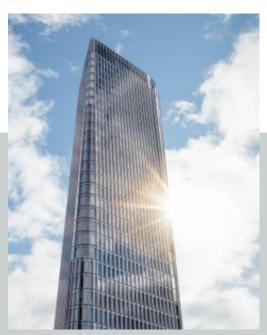
Um das Wissen unserer MitarbeiterInnen jederzeit auf dem aktuellen Stand zu halten und beste Voraussetzungen für persönliche Entwicklung zu schaffen, legen wir größten Wert auf kontinuierliche Weiterbildung. Beste Arbeitsbedingungen und eine angenehme Arbeitsatmosphäre sind unsere solide Basis für die Zufriedenheit unserer MitarbeiterInnen. Das spüren auch unsere Kundinnen und Kunden, die sich über das außergewöhnliche Engagement ihrer AnsprechpartnerInnen freuen.

"

In einer positiven Atmosphäre mit flexiblen Arbeitszeiten und vielfältigen Weiterbildungsmöglichkeiten macht es Spaß, sich zu engagieren. Wir begegnen uns auf Augenhöhe und bauen mit Teamevents unsere kollegiale Verbundenheit aus.

"

Lukas Schwarz, BSc. Projektmanager/Teamleitung Mietvertrag und Kundenservice



∧USTRO TOWER





UNSER | FÜR SIE! **TEAM**





Wir sind im Herbst 2022 in den neu errichteten Büroturm Austro Tower umgezogen. Werfen Sie vorab einen Blick in eine moderne Arbeitswelt, in der sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wohlfühlen.



Wir sind ein junges dynamisches Team, das Herausforderungen gern annimmt. Mit Kreativität und professionellem Know-how entwickeln wir bei jedem Projekt beste Lösungen, die unsere Kunden begeistern!

"

Mag. Christoph Böckmann, MA Prokurist, Leitung Hausverwaltung



office@verhoeven.at



ACONDA systems GmbH
Rosalia-Czech Gasse 3-5 · A-2100 Korneuburg
office@aconda.at · www.aconda.at



Streng unabhängig
Transparente Preisgestaltung
Optimierung Ihrer Kosten
Steigerung Ihrer Effizienz
Online Portal
Beste Kundenbetreuung
Österreichweit aktiv

Wiederkehrende Überprüfungen von Aufzügen, Treppenliften, Fahrtreppen, Garagentoren, Spielplätzen... Aufzugswärterschulungen für Betriebskontrollen und Notbefreiung

Karmarschgasse 48/1 · A-1100 Wien · Tel. +43 (0)664 329 15 87 · aufzug@freieingenieure.com **www.freieingenieure.com**







jeitler fida

Seit 1996 bieten wir hochwertige Lösungen rund um Aufzüge für unsere Kunden an. Unser Portfolio reicht von Neuanlagen, Modernisierungen bis zur Stilsanierung. Beheimatet im schönen Brunn am Gebirge, beraten wir unsere Kunden mit Leidenschaft und Erfahrung. Auf die Bedürfnisse unserer Kunden einzugehen, steht dabei an erster Stelle. Wir freuen uns sehr, gemeinsam mit Ihnen das nächste Projekt zu starten!

Wartung und Störungsbehebung – Reparatur Errichtung von neuen Aufzügen – Modernisierung bestehender Aufzüge

Jeitler-fida Aufzüge GmbH

Campus 21 Businesspark Wien Süd Liebermannstraße F06 302 2345 Brunn am Gebirge

Tel.: +43 (1) 662 40 40 E-Mail: office@jeitler-fida.at Web: www.jeitler-fida.at





WMWP Rechtsanwälte

VIENNA | KLAGENFURT AMSTERDAM | BRATISLAVA **BUCHAREST | BUDAPEST** FRANKFURT | MADRID MILAN | PRAGUE | WARSAW www.actlegal-wmwp.com



Ort Nutzung Nutzfläche Fertigstellung Österreich, 1150 Wien Wohnungen, Geschäftslokal 1.687 m² September 2015



KOMPLETTER | FÜR IHRE IMMOBILIE SERVICE |





Die IMA Immobilien Management GmbH ist mit vier Jahrzehnten Erfahrung und entsprechender Kenntnis des österreichischen Immobilienmarkts Ihr Experte mit Kernkompetenz Immobilienverwaltung. Wir verwalten über die Grenzen Wiens hinaus in ganz Österreich Objekte jeder Dimension für Wohnbau sowie Gewerbe und haben sowohl das hierfür notwendige verwalterische Fachwissen als auch ein feines Gespür für die

Belange der BewohnerInnen. Denn MieterInnen, die sich in ihrer Immobilie wohlfühlen, sind die ideale Grundlage für allseitige Zufriedenheit und einen dauerhaften Werterhalt.

Wir beraten Sie zu allen kaufmännischen, technischen und rechtlichen Fragen und entwickeln maßgeschneiderte Lösungen, die sich in der Praxis bewähren.

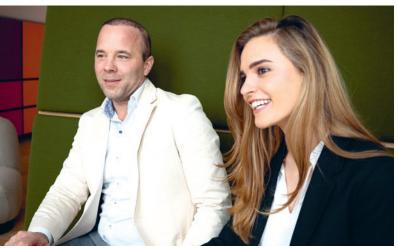
DREIMAL BESTE LEISTUNG: KAUFMÄNNISCH ...

Wir bieten Ihnen alle Leistungen der Immobilienverwaltung in bester Qualität und schnüren für Sie individuelle Leistungspakete, deren Umfang wir an Ihre persönlichen Wünsche und objektbedingten Anforderungen anpassen. Unsere Leistungen gliedern sich in drei Bereiche:

1. KAUFMÄNNISCH

- Betreuung von Mietern und Objektnutzern
- Operatives Vermietungsmanagement entlang der vorgegebenen Vermietungsstrategie
- Koordination und Überwachung der Miet- und Objektbuchhaltung einschließlich des Zahlungsverkehrs/ Mahnwesens (Miete, Nebenkosten, Kaution, Versicherung, Steuern etc.)
- Budgetierung und Budgetkontrolle auf Objektebene
- Erstellung von Dokumentationen, Datenanalysen und Reportings an den Auftraggeber bzw. das Asset Management

- Steuerliche und buchhalterische Investorenbetreuung im Rahmen des Bauherrenmodells
- Vermietung allgemeiner Flächen
- Bildung angemessener Rücklagen
- Abschluss von Versicherungsverträgen und Abwicklung von Versicherungsfällen
- Beauftragung des Energieausweises
- Vorbereitung und Abhaltung von Eigentümerversammlungen
- Erstellung einer jährlichen Investitionsvorschau
- Betriebskostenkalkulationen und Erstellung von Mietzinsvorschreibungen (inkl. Anpassung im Rahmen der vertraglichen Wertsicherungen)
- Erstellung von Jahresabrechnungen (Hauseigentümer und Betriebskosten), laufende Objektbuchhaltung inkl. Zahlungsverkehr und laufender Kautionsabwicklung
- Führung von Eigen- und Anderkonten für die Eigentümergemeinschaft





... JURISTISCH UND TECHNISCH

2. JURISTISCH

- Mietvertragsmanagement (Fristen-, Index-, Optionscontrolling)
- Ertragssichere Gestaltung von Mietverträgen
- Vorbereitung von Neuvermietungen
- Mahnwesen und Abwicklung von Delogierungen
- Abwicklung von Vertragsauflösungen und Mietvertragsbeendigungen

3. TECHNISCH

- Auswahl, Beauftragung und Steuerung externer Dienstleister bzw. des Gebäudemanagements entlang der Vertretungsbefugnis
- Sicherstellung/Einhaltung technischer, öffentlich-rechtlicher und eigentümerspezifischer Vorgaben und Richtlinien

- Laufende Überwachung bzw. Maßnahmenentwicklung auf Objektebene entlang der Asset-Management-Strategie
- Sicherstellung und Überwachung von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Strategieentwicklung und Kooperation mit dem Facilitymanagement
- Ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft
- Sicherstellung der ordnungsgemäßen Wartung aller technischen Anlagen
- Wohnungsübergaben sowie -rücknahmen und etwaige Abwicklung festgestellter Mängel
- Regelmäßige Objektbegehungen
- Evidenzhaltung technischer Objektunterlagen, Überwachung von Betriebs- und Wartungsvorschriften und Betreiben eines entsprechenden Fristenmanagements

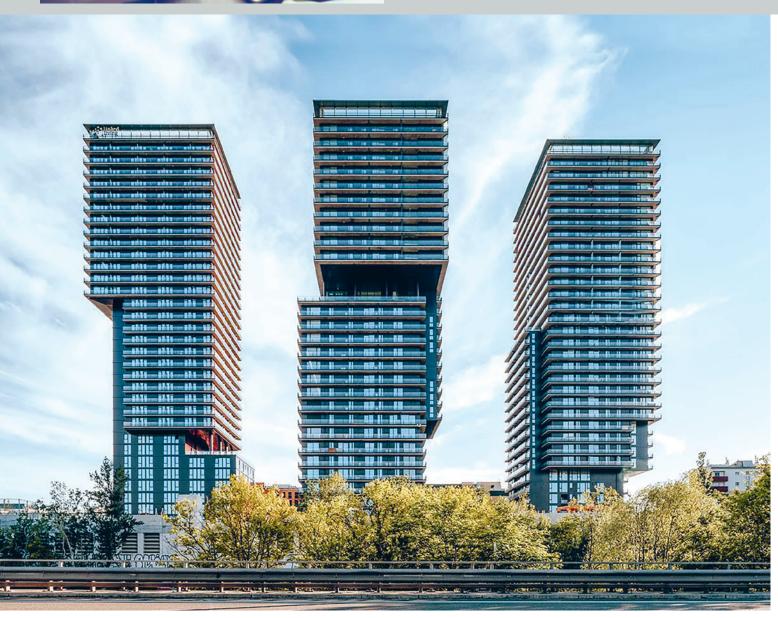


Trlllple

Ort Nutzung

Österreich, 1030 Wien Wohnungen, Büros, Studentenappartements, Handel

Nutzfläche Fertigstellung rd. 77.000 m² 2021





Danubeflats (noch im Bau)

Ort Österreich, 1220 Wien

Nutzung Wohnungen, Gewerbe, Serviced

Apartments, Gastronomie

Nutzfläche ca. 42.000 m² Fertigstellung Ende 2024

Sofiensäle

Ort | Österreich, 1030 Wien

Nutzung Wohnungen, Büros, Gastronomie,

Hotel, Fitnesscenter

Nutzfläche 12.000 m² Fertigstellung 2013





PROFESSIONELLES | FÜR IHREN GEWINN **KNOW-HOW**





Unter dem Titel der Investorenbetreuung erbringt die IMA Immobilien Management GmbH auch zahlreiche Leistungen, die über die Tätigkeiten der ordentlichen Hausverwaltung hinausgehen. Neben unserer weitreichenden steuerlichen und buchhalterischen Betreuung bieten wir unseren Investorinnen und Investoren auch eine fundierte rechtliche Beratung an.

Wir betreuen Sie auf Ihrem Weg zur Begründung von Wohnungseigentum und informieren Sie zu den Rechtsgrundlagen der Miteigentümergemeinschaft. Als Investor kümmern wir uns exklusiv um Ihre Anliegen.

INVESTORENBETREUUNG

Mit unserer umfassenden – und alle steuerlichen Aspekte berücksichtigenden – Investorenbetreuung schaffen wir die perfekte Basis für eine gewinnbringende Veranlagung.

WIR DECKEN FÜR INVESTORINNEN/INVESTOREN FOLGENDE LEISTUNGEN AB:

- Ermittlung Ihres Totalgewinns
- Anteilige Ermittlung der Substanzabgeltung bezüglich unentgeltlicher Übertragungen, wenn zugleich die Zurückbehaltung des Fruchtgenusses erfolgt
- Berechnung der Immobiliensteuer bei Anteilsverkäufen
- Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer (GRESt) ermitteln
- Kommunikation und Abstimmung mit Kreditinstituten in Zusammenhang mit bestehenden Einzelkrediten
- Darlehensbuchhaltung
- Mietzinsberechnung anhand der jeweiligen f\u00f6rderrechtlichen Bestimmungen



Ort Nutzung Nutzfläche Fertigstellung Österreich, 1080 Wien Wohnungen 1.604 m² Jänner 2002 Ort Österreich, 1190 Wien
Nutzung Wohnungen
Nutzfläche 1.715 m²
Fertigstellung Oktober 2001





KOMPETENZ UND | FÜR IHR EIGENTUM ERFAHRUNG |





WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

Mit der verantwortungsbewussten Verwaltung Ihres Wohnungseigentums tragen wir wesentlich dazu bei, den Wert Ihrer Immobilie auf lange Sicht zu erhalten. Wir setzen unsere brancheninterne Erfahrung und fachspezifischen Kenntnisse im verwalterischen, juristischen und technischen Bereich ein, um Ihr Eigentum in allen Belangen optimal zu betreuen. Unsere MitarbeiterInnen bearbeiten Ihre Anliegen mit hoher Kompetenz und absoluter Zuverlässigkeit – schnell, sicher und mit persönlicher Freundlichkeit.

UNSERE LEISTUNGEN

- Nachhaltige Wertsicherung/-steigerung Ihrer Immobilie
- Subverwaltung einzelner Eigentumswohnungen
- Reaktionsschnelle Betreuung von Eigentümerinnen/ Eigentümern und Mieterinnen/Mietern
- Kostenmanagement und -optimierung
- Abwicklung von Versicherungsfällen
- Rechtliche und steuerliche Beratung
- Regelmäßige Kontrollen durch Begehung der Objekte
- Vorbereitung und Abhaltung von Eigentümerversammlungen
- Beauftragung von Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen – in Absprache mit den Wohnungseigentümerinnen/Wohnungseigentümern
- Erstellung transparenter Abrechnungen

GEWERBEVERWALTUNG

Auch wenn es um die Verwaltung gewerblich genutzter Immobilien geht, stehen wir Ihnen mit unserer verwalterischen Expertise partnerschaftlich zur Seite. Wir sorgen mit dem Einsatz kompetenter Fachkräfte dafür, dass Ihre Immobilie langfristig beste Renditeergebnisse bringt.

UNSERE LEISTUNGEN

- Schnelle Reaktion in allen Fragen und Belangen der Vermietung
- Ertragssichere Gestaltung von Mietverträgen
- Organisation und Koordination sämtlicher Facilitymanagement-Maßnahmen
- Regelmäßige Kontrollen und Begehungen der Objekte
- Umfangreiches Reporting über Leerstände, Kündigungsfristen, Mieterlöse etc.
- Erstellung von transparenten Abrechnungen

Alois Köpf GmbH Schumanngasse 56 A-1170 Wien www.koepf.at



Konzessioniertes Unternehmen für Elektrotechnik & Mechatronik





sicherheit-zentrum.at

Wir stellen maßgeschneiderte und individuelle Sicherheitslösungen gemeinsam mit Ihnen zusammen.

Sigan & Brunner Sicherheitstechnik 1080 Wien, Lerchenfelder Straße 40, T:+43 9661196 M: +43 676 4000 455, info@sicherheit-zentrum.at





KELAG-KUNDEN HABEN'S BESSER





EIN ZUVERLÄSSIGER PARTNER FÜR DIE ZUKUNFT. MIT UNS HABEN SIE IHN GEFUNDEN.



Informieren Sie sich bei Ihrem Immobilienverwalter oder unter kelag.at/immobilienpartner

kelag



SERVICE IST UNSERE STÄRKE

WIEN

IMA Immobilien Management GmbH Austro Tower Schnirchgasse 17 · 1030 Wien

+43 1 5227112

office@ima-gmbh.at

Zuständig für Wien, Niederösterreich und das Burgenland

LINZ

IMA Immobilien Management GmbH Grillparzerstraße 18–20 · 4020 Linz

+43 732 660874 office@ima-gmbh.at

Zuständig für Oberösterreich, Salzburg, Tirol und Vorarlberg

GRAZ

IMA Immobilien Management GmbH Sternäckerweg 20 a · 8041 Graz

+43 316 382242

office@ima-gmbh.at

Zuständig für Steiermark und Kärnten

WWW.IMA-GMBH.AT

