

HABERREITER

I M M O B I L I E N



**Mario Haberreiter, MSc**

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

## Persönliches

Bevor ich mich hauptberuflich der Immobilienbranche zuwandte, war ich fast 20 Jahre in führender Position in der Versicherungsbranche tätig.

Immobilieninvestments, die ordentliche Bewirtschaftung und die Steigerung von Immobilienwerten haben mich schon seit jeher fasziniert. So habe ich schon vor vielen Jahren selbst begonnen, Immobilien zu erwerben und diese mit Erfolg zu vermieten.

Seit 2010 bin ich als Immobilientreuhänder mit meinen eigenen Unternehmen am Markt. Als staatlich geprüfter Immobilientreuhänder verfüge ich über eine langjährige Ausbildung und bin im Besitz sämtlicher Gewerbeberechtigungen am Immobiliensektor. Darüber hinaus habe ich sowohl ein Wirtschaftsstudium mit dem Schwerpunkt Immobilien als auch eine bautechnische Ausbildung abgeschlossen und bin daher nicht nur Immobilienökonom sondern auch geprüfter Gutachter für die Objekt- und Verkehrssicherheit von Gebäuden.

Im Jahr 2015 ist mein erstes Buch über den Wiener Immobilienmarkt erschienen. Neben meinem normalen Tagesgeschäft werde ich auch regelmäßig für Vorträge von Firmen und privaten Institutionen gebucht. Auch das macht mir sehr viel Freude, da ich mein Wissen gerne an Interessierte weitergebe.





# Inhalt

- LEITBILD. . . . . 5
- IMMOBILIENVERKAUF . . . . . 6 - 7
- IMMOBILIENVERMIETUNG . . . . . 8 - 9
- IMMOBILIENBEWERTUNG . . . . . 10 - 11
- HAUSVERWALTUNG . . . . . 12 - 13
- BAUTRÄGER. . . . . 14
- BAU- UND PROJEKTMANAGEMENT. . . . . 15
- OBJEKTSICHERHEITSPRÜFUNG . . . . . 16 - 17
- FINANZIERUNG UND VERSICHERUNG. . . . . 18

”

UNSERE

**PHILOSOPHIE**

SIND ZUFRIEDENE **KUNDEN**  
UND DEREN **EMPFEHLUNGEN**



Die Unternehmensgruppe der **Immobilientreuhand Haberreiter GmbH** und der **Haberreiter Immobilien KG** ist die Dachmarke für Immobilienvermittlung, Hausverwaltung, Bauträger, Immobilienbewertung, Objektsicherheitsprüfung, Bau- und Projektmanagement sowie Immobilienfinanzierung und -versicherung in Wien und Niederösterreich.

Als Immobilientreuhänder verstehen wir uns als wissensbasierter Dienstleister. Nur regelmäßige Schulungen, Seminare und Weiterbildungen gewährleisten den hohen Grad an Fachwissen unserer Mitarbeiter. Zahlreiche interne wie externe Weiterbildungen sichern die fachliche Qualifikation. Mitarbeiter unserer Unternehmensgruppe sind somit anerkannte Fachleute innerhalb der Immobilienbranche mit professionellem Auftreten, ausgezeichneter Qualifikation und umfassender Marktkenntnis.

Unsere Mitarbeiter leben das Immobiliengewerbe. Diese Leidenschaft und das hohe Interesse für Immobilien setzen wir tagtäglich für unsere Kunden ein.

Die Abwicklung von Immobiliengeschäften bedarf einer großen Zahl von Fachleuten. Mit hoher Zuverlässigkeit und Diskretion bieten wir unseren Kunden ein bewährtes Netzwerk von Rechtsanwälten, Notaren, Steuerberatern, Hausverwaltungen, Architekten und Banken.

Auch über unser Netzwerk hinaus arbeiten wir eng mit den diversen Experten zusammen um für unsere Kunden das bestmögliche Ergebnis herauszuholen.

**„Kompetenz, Ehrlichkeit und professionelle Arbeit stehen im Mittelpunkt unseres Handelns.“**

# Leitbild



## UNSER SERVICE FÜR SIE

- ☑ Ermittlung des Verkehrswertes
- ☑ Rascher Werbeauftritt
- ☑ Ständige Erreichbarkeit für Besichtigungen
- ☑ Umfassendes Exposé und kompetente Beratung
- ☑ Wohnbauförderung und Finanzierung
- ☑ Kaufvertragsabwicklung
- ☑ Übergabe des Objekts





**D**er Verkauf von Immobilien stellt ein heikles Thema dar. Neben der emotionalen Verbundenheit zu einem Objekt geht es natürlich auch um viel Geld. Der gesamte Verkauf kann dabei sehr mühselig, kostenintensiv und darüber hinaus auch sehr zeitraubend sein.

**HIER KÖNNEN UND WOLLEN WIR SIE BESTMÖGLICHST UNTERSTÜTZEN. DADURCH ERSPAREN WIR IHNEN AUFWENDIGE SOWIE TEURE PRIVAT-INSERATE UND ZEITINTENSIVE BESICHTIGUNGEN MIT BESICHTIGUNGSTOURISTEN.**

Beim Verkauf einer Immobilie ist es immer wichtig, den fundierten und marktgerechten Preis zu kennen. Wir liefern Ihnen dazu eine umfassende Verkehrswertermittlung. So können Sie sicher sein, Ihre Immobilie bestmöglich zu vermarkten.

„Als objektiver Vermittler stehen wir neutral zwischen Abgeber und Käufer und organisieren für Sie alle benötigten Unterlagen und die erforderlichen Termine und Behördenwege. Außerdem beraten wir Sie bei Preisverhandlungen, der Anbotslegung und der Objektübergabe.“

# Immobilien verkaufen

## UNSER SERVICE FÜR SIE

- ☑ Ermittlung der erzielbaren Miete
- ☑ Rascher Werbeauftritt
- ☑ Umfassendes Exposé und kompetente Beratung
- ☑ Mietvertragserstellung und -abwicklung
- ☑ Kautionsinkasso
- ☑ Übergabe des Objekts
- ☑ Ummeldung von Strom und Gas

**W**enn Sie Ihre Immobilien vermieten wollen, dann sind Sie bei uns richtig. Wir bieten Ihnen ein umfassendes Service auf höchstem Niveau in Kombination mit fundiertem Wissen, erstklassigen Kontakten und professionellem Marketing für Ihre Immobilie.

### **DISKRETION UND SERIOSITÄT SIND DABEI SELBST-VERSTÄNDLICH.**

Unser Leistungsspektrum umfasst die Analyse der angebotenen Immobilie, Ermittlung der marktkonformen Miete, eine individuelle, moderne Vermarktungsstrategie, sowie professionelle Beratung und Unterstützung bei allen rechtlichen, finanziellen und steuerlichen Angelegenheiten.

„Wir bemühen uns um die rasche Vermietung mit bestmöglicher Mieterauswahl und Beratung!“





# Immobilien vermieten



Im Falle einer Liegenschaftsveräußerung kommt der Bewertung einer Immobilie eine besonders große Bedeutung zu. Für Konsumenten ist ein realistischer Verkehrswert einer Immobilie kaum bzw. nur schwer abschätzbar. Bei der Bewertung einer Immobilie sind eine Vielzahl statischer und dynamischer Faktoren zu berücksichtigen, die letztendlich über den Wert Ihrer Immobilie entscheiden, wie z. B. Lage, Zustand, Größe, Ausstattung, Alter, Erträge, Marktsituation usw..



Die Besichtigung Ihrer Liegenschaft, die Erhebung aller bewertungsrelevanten Unterlagen, die Einholung von historischen, tatsächlichen und aktuellen Vergleichswerten und die regionale Marktkennntnis mit dem notwendigen Marktüberblick sind die Grundlagen einer realistischen Immobilienbewertung. Unsere Gutachten sind die Lösung für alle, die beim Verkauf ihrer Immobilie neutrale Unterstützung suchen oder den Verkehrswert ihrer Immobilie bei unentgeltlichen Eigentumsübertragungen benötigen.

„Langjährige Branchenerfahrung, umfassende Marktkenntnisse, sehr gute fachliche Ausbildung sowie zahlreiche zufriedene Kunden geben Ihnen Sicherheit!“

# Immobilienbewertung

## SCHENKUNG ODER ERBAUFTEILUNG

Viele Menschen stehen vor der Entscheidung, ihren oft über Generationen erwirtschafteten Immobilienbesitz auf die nächsten Verwandten zu übertragen.

Um eine gerechte Aufteilung zu ermöglichen, stellt die Bewertung der Immobilien oder die Durchführung von Hausschätzungen einen gangbaren Weg dar.

## IMMOBILIENVERKAUF

Beim Verkauf einer Immobilie ist es immer wichtig, den fundierten und marktgerechten Preis zu kennen. Wir liefern Ihnen dazu eine umfassende Verkehrswertschätzung. So können Sie sicher sein, Ihre Immobilie bestmöglich zu vermarkten.

„Die Bewertung erfolgt nach national normierten Verfahren sowie nach internationalen Standards.“

Das Wissen um den richtigen Verkehrswert und die derzeitigen Marktverhältnisse dient als Basis für Immobilientransaktionen, Erbteilungsübereinkommen, Bilanzierungen, steuerliche Zwecke, Belehnungen und im Immobilienmanagement.

Dabei kann Ihnen nur ein erfahrener Immobilienexperte mit guter Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes behilflich sein. Eine Aufgabe, die eine gewissenhafte Arbeit erfordert.



„Wir führen eine komplette Befundaufnahme Ihrer Liegenschaft durch, d.h. allfällige Mängel, notwendige Investitionen für die Zukunft, fehlende technische Ausstattungen etc. werden exakt aufgelistet. Dazu legen wir Ihnen entsprechende Kostenvoranschläge vor. Letztlich bestimmen natürlich Sie, welche Arbeiten beauftragt werden.“

### TRANSPARENT UND ÜBERSICHTLICH

Die klare und präzise Aufbereitung von Zahlen und Fakten ist für uns selbstverständlich. Wir bieten Ihnen jederzeit Einblick in aktuelle Mietersalden, Zinslisten und Abrechnungen, und liefern Ihnen Ihre Daten übersichtlich dargestellt.

### NUR BESTER SERVICE ZÄHLT

Für bestmöglichen Kundenservice setzen wir auf regelmäßige Weiterbildung und den kontinuierlichen Dialog mit Ihnen als Eigentümer. Weil wir grundlegende Entscheidungen gemeinsam mit Ihnen sorgfältig vorbereiten und professionell durchführen, stellen wir sicher, dass Ihre Immobilien stets in tadellosem Erhaltungszustand sind.



BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN



EIGENTUMSHÄUSER

Immobilien sind im Alltag mit vielen Aufgaben verbunden. Das Betreuen von Häusern und Wohnungen zählt zu unseren Kernkompetenzen. Wir setzen hier auf höchste Qualität und Zuverlässigkeit, damit Sie möglichst lange Freude an Ihren Immobilien haben. Lernen Sie unseren Service kennen – und schätzen.

### HAUSVERWALTUNG IST VERTRAUENSACHE.

Unsere Berufsbezeichnung Immobilienreuhänder nehmen wir ernst. Es ist Ihre Immobilie. Sie bevollmächtigen uns, Ihre Liegenschaft treuhänderisch zu verwalten. Ihr Ziel ist eine Immobilie mit Wert, Qualität und Ertragskraft. Dafür arbeiten wir als Ihr verlässlicher Partner in der Liegenschafts- und Hausverwaltung – kostenbewusst und verantwortungsvoll unter Einsatz modernster IT-Systeme und -Lösungen.

### DAS KÖNNEN SIE VON UNS ERWARTEN

- ☑ Wir beraten und informieren Sie über den Zustand der Immobilie und mögliche Investitionen, damit Sie noch lange Freude an Ihrem Besitz haben. Sie geben den Weg vor, wir stehen Ihnen dabei hilfreich zur Seite.
- ☑ Bei Verwaltungsübernahme eines Objektes besehen wir selbstverständlich alle Unterlagen, Verträge etc. und prüfen diese auf ihre Richtigkeit und Wirtschaftlichkeit. Wir legen Ihnen aktiv Vorschläge zur Senkung bzw. Einsparung der Betriebskosten vor.
- ☑ Wir zeigen Ihnen Möglichkeiten auf, wie Sie den Ertrag Ihrer Immobilie im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten noch weiter steigern können.

# Hausverwaltung



MIETSHÄUSER

## UNSER SERVICE FÜR SIE

- ☑ Besprechen der Baupläne
- ☑ Individuelle Wohnraumplanung
- ☑ Wohnbauförderung und Finanzierung
- ☑ Zahlungen nach dem Bauträgervertragsgesetz
- ☑ Nachhaltige Bauausführung mit hochwertigen Baustoffen
- ☑ Übergabe des Objekts

# Bauträger

## LEISTBARER WOHNRAUM FÜR (JUNGE) FAMILIEN!

E ntsprechend diesem Motto errichten wir in Niederösterreich und Wien Wohnungen, Reihen- und Doppelhäuser. Egal, ob Sie ein Haus oder eine Wohnung für sich allein oder aber für Ihre Familie suchen – bei uns werden Sie fündig.

Wir begleiten Sie vom ersten Kontakt bis zur Übernahme Ihrer eigenen vier Wände. Auch nach Bezug Ihres Objekts stehen wir Ihnen für Fragen oder Anliegen beratend zur Seite.



# Bau- und Projektmanagement

## IHR TRAUMHAUS GIBT ES NOCH NICHT UND SIE PLANEN EINEN NEUBAU?

**B**esprechen Sie Ihre Vorstellungen mit uns und klären wir gemeinsam zwei wichtige Fragen:

**Lassen sich Ihre Ideen rechtlich und technisch umsetzen?  
Was wird das Projekt kosten?**

Sollten Sie für Ihre Wünsche noch keinen passenden Bauplatz gefunden haben, finden wir zusammen die perfekte Liegenschaft für Ihr Projekt. Als kompetenter Partner stehen wir Ihnen in allen Phasen vom Beginn der Planung, über Besprechungen mit Behörden, der Bauausführung sowie bis nach Bezug Ihrer Immobilie für Fragen und Anliegen zur Seite.

„Durch unser großes Netzwerk aus Bau-  
meistern, Architekten, Ziviltechnikern und  
Professionisten finden wir die perfekte, auf  
Sie zugeschnittene Lösung.“

## UNSER SERVICE FÜR SIE

- Prüfung der rechtlichen und technischen Machbarkeit
- Kostenplanung
- Besprechungen mit Behörden
- Finanzierung
- Baubetreuung





Nach gängiger Rechtsprechung zählt die regelmäßige Kontrolle eines Hauses auf Schäden und Gefahrenquellen – samt den dazugehörigen Begehungen – zu den typischen Pflichten eines Hauseigentümers oder des von ihm beauftragten Verwalters.

Der ausgebildete Sachverständige hat mittels Begehung und Besichtigung der Gesamtanlage alle sicherheitsrelevanten Elemente zu prüfen. Im Rahmen dieser Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 werden mögliche Gefahrenquellen erfasst und dokumentiert.

Die Norm empfiehlt hier eine **jährliche** Prüfung, deren Ergebnisse protokolliert und für **zehn** Jahre verwahrt werden sollten.

**GENAUSO WICHTIG WIE DIE BEGEHUNG DURCH DEN SACHVERSTÄNDIGEN SELBST IST DIE DOKUMENTATION (DAS GUTACHTEN) DIESER INSPEKTIONEN SOWIE DIE DARAUS RESULTIERENDEN ERFORDERLICHEN BEHEBUNGSMASSNAHMEN.**

Durch die jährliche Routineprüfung ist eine frühzeitige Erkennung von Schäden bzw. Mängeln möglich, und dies dient langfristig der ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes.

Der zivil- und strafrechtliche Haftungsmaßstab orientiert sich am jeweiligen Stand der Technik. Es ist somit unter Berücksichtigung der Zumutbarkeit notwendig, das Objekt ständig nachzurüsten, um es am Stand der Technik zu halten.

Dieser Stand der Technik definiert sich über die jeweils geltenden OIB Richtlinien (Richtlinien vom Österreichischen Institut für Bautechnik), ÖNormen, sowie anderen rechtsverbindlichen Regelwerken. Mit anderen Worten, der Stand der Technik entwickelt sich ständig weiter. Nur quali-



fizierte Personen, die eine entsprechende Ausbildung nachweisen können, dürfen ein Gutachten über die Objektsicherheit erstellen.

Von der persönlichen Begehung der Gesamtanlage erstellen wir für Sie ein umfangreiches Gutachten, indem wir alle geprüften Teile der Gesamtanlage und gegebenenfalls die dabei festgestellten Mängel auflisten. Diese Checkliste ist Teil unseres Gutachtens. Ebenso übermitteln wir Ihnen die Verweise auf die geltenden rechtlichen Richtlinien und Vorschriften und die vorgeschriebenen Prüfintervalle.

# ÖNORM B1300

## Objektsicherheitsprüfung

**M**it der ÖNORM B1300 (Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude) wurde im Jahr 2012 ein neues Regelwerk eingeführt. Dieses schreibt vor, dass Gebäude regelmäßig (jährlich) einer Objektsicherheitsprüfung durch qualifizierte Personen unterzogen werden müssen.

**DIE ÖNORM GILT IN ALLEN WOHNGEBÄUDEN MIT ZUMINDEST EINER WOHNEINHEIT.**

Als Eigentümer von Gebäuden haben Sie die Verantwortung, die Sicherheit und Gesundheit von Personen, die das Gebäude benutzen, und deren Eigentum zu gewährleisten. Das heißt, in allen Wohngebäuden mit mindestens einer Wohneinheit sind regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen der Gesamtanlage durchzuführen.

## UNSER SERVICE FÜR SIE

- ☑ Individuelle und persönliche Beratung
- ☑ Finanzierung abgestimmt auf Ihre persönliche Situation
- ☑ Großes Netzwerk an Partnern bei Banken und Versicherungen
- ☑ Förderungsberatung und Unterstützung bei der Beantragung
- ☑ Individuelle Absicherung



# Finanzierung und Versicherung

Um sich den Traum von der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses zu erfüllen, beraten wir Sie gerne umfassend und individuell.

**ZUR FINANZIERUNG DER EIGENEN VIER WÄNDE STEHEN IHNEN EINIGE MÖGLICHKEITEN ZUR VERFÜGUNG. BEISPIELSWEISE DIE KLASSISCHE IMMOBILIENFINANZIERUNG MITTELS BANKKREDIT ODER ABER AUCH EIN BAUSPARDARLEHEN ODER DIE WOHNBAUFÖRDERUNG.**

Dabei sind viele Fragen zu klären:

**Wie viel Geld brauche ich für mein Wohnprojekt?**

**Welche Rate kann ich mir leisten?**

**Wie kann ich meine Familie und mich absichern?**

Durch Kooperationen mit diversen namhaften österreichischen Banken und Versicherungen können wir Ihnen Experten zur Seite stellen, die Ihnen eine maßgeschneiderte Lösung mit besten Konditionen anbieten.

„Sie erhalten eine kompetente Rundumberatung zur Finanzierung und Versicherung Ihres Eigenheims mit passender Risikoabsicherung sowie eine rasche Kreditentscheidung.“





## IMPRESSUM

Medieninhaber und für den Inhalt verantwortlich:  
Mario Haberreiter, MSc

Zweck der Broschüre:

Präsentation und Bewerbung von Dienstleistungen der Firmen „Immobilientreuhand Haberreiter GmbH“ und „Haberreiter Immobilien KG“.

Grafische Gestaltung & Umsetzung:  
[www.pixart.at](http://www.pixart.at), Christian Jungmeier

Fotos:

Foto Dürr (S. 2), Mario Haberreiter, MSc beigestellt (S. 4, 15, 16)  
Adobe Stock Fotos by fotolia.com: © denisismagilov (S. 3), © Alexander Raths (S. 5), © Tiberius Gracchus (S. 6, 12, 13), © ah\_fotobox (S. 9), © Freedomz, © BRAD, © WoGi (S. 10), © beeboys (S. 11), © KB3 (S. 12, 19), © drubig-photo (S. 14), © Eisenhans (S. 17), © marcus\_hofmann (S. 18)

Irrtümer sowie Satz- und Druckfehler vorbehalten.



**HABERREITER**  
IMMOBILIEN

**IHR PARTNER RUND UMS WOHNEN.**

**Immobilientreuhand Haberreiter GmbH**  
**Haberreiter Immobilien KG**

Erzdechant-Oberbauer-Straße 2  
3133 Traismauer

+43 (0)664 / 4370450  
m.haberreiter@haberreiter.com

WWW.HABERREITER.COM