



IMMOBILIENVERWALTUNG
Komm. Rat Prof. Hans P. Wertitsch
Immobilien- und Vermögensstreuband GmbH
1040 Wien, Prinz Eugen-Straße 16
HG Wien FN 167306p DVR: 0958042

Frau
Karin Ziegler-Tlustos
Kirchfeldgasse 13
2531 Gaaden

WEG
2340, Badstraße 31-33
Liegenschaft **3231** UID: ATU59185946
Badstraße 31-33
2340 Mödling
Nutzung **601**
Karin Ziegler-Tlustos
Wohnung
(Wohnzweck)

A b r e c h n u n g 2025

Rechnung 26/3231/JA00521 23.06.2026
1.01.-31.12.

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Anlage dürfen wir Ihnen die Jahresabrechnung zu Ihrer geschätzten Kenntnisnahme übersenden.

Sollten Sie uns einen Einziehungsauftrag erteilt haben, erfolgt von unserer Seite jedenfalls eine automatische Abstimmung Ihres Verrechnungskontos.

Trifft dies nicht zu, ersuchen wir im Falle eines Guthabens um schriftliche Anforderung unter Angabe Ihrer IBAN.

Folgende Alternativen stehen hierfür zur Wahl:

Login-Bereich unserer Homepage: www.wertitsch.at (Kennwort: hpw; Passwort: bewahren)
E-Mail, Post, oder Telefax (Daten siehe unten)

Für den Fall eines Schuldsaldos ersuchen wir um Überweisung spätestens bis zum 05. des übernächsten auf die Abrechnung folgenden Monats.

In die Belege kann - nach vorheriger Terminvereinbarung - in unserer Kanzlei Einsicht genommen werden.

Hinweis: Allfällige Einkünfte aus der Vermietung allgemeiner Teile (z.B. HB-Wohnungen) müssen Sie anteilig im Wege Ihrer Einkommensteuererklärung bzw. Ihres Jahresausgleiches bekannt geben. Die Erklärungspflicht entfällt, wenn die auf Ihre Bestandeinheit entfallenen Mieteinnahmen € 730,00 pro Jahr unterschreiten.

Mit freundlichen Grüßen

Tatjana Milenkovic (vormals Jozic)
Wertitsch Immobilien GmbH
1040 Wien, Prinz Eugen-Straße 16
Tel: 505 32 58-16
Fax: 505 32 58-30
e-mail: tatjana.milenkovic@wertitsch.at



IMMOBILIENVERWALTUNG
Komm. Rat Prof. Hans P. Wertitsch
Immobilien- und Vermögensbetreuung GmbH
1040 Wien, Prinz Eugen-Straße 16
HG Wien FN 167306p DVR: 0958042

Frau
 Karin Ziegler-Tlustos
 Kirchefeldgasse 13
 2531 Gaaden

WEG
 2340, Badstraße 31-33
 Liegenschaft **3231** UID: ATU59185946
Badstraße 31-33
2340 Mödling
 Nutzung **601**
Karin Ziegler-Tlustos
 Wohnung
 (Wohnzweck)

Rechnung 26/3231/JA00521 23.06.2026

A b r e c h n u n g 2025

1.01.-31.12.

Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust
Betriebskosten			
Reinigungsgeld	26.430,98	353,45	
Krankenkasse	5.303,50	70,92	
Ausgleichsfonds	977,94	13,08	
Kanalbenütz. geb	13.302,76	177,89	
Wasserg. Stadtg.	8.184,68	109,45	
Müllgebühr	17.397,40	232,65	
Grundsteuer	4.645,52	62,12	
Strom Wienerener.	110,34-	1,48-	
Gebäudevers.	10.334,32	138,20	
Rauchfangkehrer	7.441,74	99,52	
Benzin Rasenm.	7,12	0,10	
Winterdienst	3.036,00	40,60	
Reinigungsmat.	12,47	0,17	
Gartenarb. +Mat.	77,32	1,03	
Strom Sturm E.	1.057,64	14,14	
Verwaltungshon.	19.073,40	255,06	
Seuchenvorsorge	873,00	11,67	
Kommunalsteuer	792,95	10,60	
Mitarb. vorsorge	404,86	5,41	
	119.243,26 =>	1.594,60	
bereits vorgeschrieben		1.684,92-	
Guthaben		*****90,32-	9,03- 10%
Rücklage			
		192,60	
bereits vorgeschrieben		192,60-	
Nachforderung		*****0,00	
USt vom Aufwand	607,82- =>	(8,14-)	0,82- 10%
Darl. verr. +Förd			
		871,32	
bereits vorgeschrieben		871,32-	
Nachforderung		*****0,00	



3231 /601

23.06.2026
Seite 2

A b r e c h n u n g 2025

1.01.-31.12.

Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust
Summe Aufwand		2.658,52	
Summe bereits vorgeschrieben		2.748,84-	
Zwischensumme		*****90,32-	*****9,85-
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand			
Rücklage (10%)		0,82	
Abrechnungs-Guthaben		*****89,50-	
10% USt		9,85-	
Abrechnungs-Guthaben brutto		EUR *****99,35-	
		=====	

Zu Ihrer Information:

- Ihr möglicher Vorsteuerabzug 9,85-

Aufteilungsschlüssel:	Betriebskosten	770 von 57580 Anteile
	Rücklage	770 von 57580 Anteile
	Darl. verr. +Förd	770 von 50480 Anteile



3231 /601

23.06.2026
Seite 3

Rücklagenabrechnung
Kurzfassung - Rücklage
vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Beträge in EUR

Ausgaben

Gärtner	597,50	
Fensterrep.	566,06	
Dachdecker	1.115,50	
Installateur	393,20	
Schlosser	76,33	
Elektriker	984,41	
Bankspesen	362,77	
Umb. v. Miete DW.	4.951,80-	
Sonst. Ausgaben	248,30	
USt-relevante Ausgaben (Zwischensumme)	607,73-	
zzgl. USt v. Aufwand: 10% von 607,82-	60,80-	
Summe Ausgaben		668,53-

Einnahmen

vorgeschriebene Beiträge	14.400,84-	
Vers-Vergütung	3.017,60-	
- KEST	291,11	
Habenzinsen	1.164,41-	
Summe Einnahmen		18.291,74-
Saldo 2025 = Zugang		18.960,27-
Stand per 31.12.2024		105.172,34-
Stand per 31.12.2025		****124.132,61-

Detail-Informationen für Top 601:

Ihr Anteil an den mit der Rücklage verrechneten Umsatzsteuer-relevanten Ausgaben in Höhe von EUR -607,73 beträgt	8,14-
zuzüglich 10% USt	0,82-
verrechneter Bruttoaufwand	8,96-

Aufteilungsschlüssel: 770 von 57580 Anteile



23.06.2026
Seite 4

Beträge in EUR

Ausgaben			
Zhlg. Darlehen		111.162,22	
Zinsen Darlehen		22.802,78	
Zuschuss Darl.		<u>62.039,56-</u>	
	Summe Ausgaben		71.925,44
Einnahmen			
vorgeschriebene Beiträge		<u>75.296,04-</u>	
	Summe Einnahmen		<u>75.296,04-</u>
	Saldo 2025 = Zugang		3.370,60-
	Stand per 31. 12. 2024 (Fehlbetrag)		<u>18.477,26</u>
	Stand per 31. 12. 2025 (Fehlbetrag)		*****15.106,66

Aufteilungsschlüssel: 770 von 50480 Anteile