



**REGELGESCHOSS 4.U.5.STOCK**  
(GRUNDRISS 5.5 STOCK)

- TÜRGRÖSSEN 80/194
- WOHNUNGSEING 80/194
- ALLE ZIMERTÜREN 80/194
- KÜCHENTÜREN 70/194
- BAD, WC ABTR 60/194

## Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb

Suchbegriff: Finanzamt Österreich (10) - Erfassungsnummer: 10-229242/2025 - Team: 13

<b>Status Geschäftsfall:</b>	Selbstberechnung wartet auf Anmeldung	<b>Zeitraum:</b>	September 2025	<b>Fälligkeitstag:</b>	17.11.2025
------------------------------	---------------------------------------	------------------	----------------	------------------------	------------

<b>Titel des Geschäftsfalles:</b>	Einantwortungsbeschluss
-----------------------------------	-------------------------

<b>Vertragsdatum:</b>	26.04.2025	<b>Entstehung der Steuerschuld:</b>	27.08.2025	<b>Selbstberechnung bzw. Anzeige der Abgabenerklärung erfolgt am:</b>	08.09.2025
-----------------------	------------	-------------------------------------	------------	---	------------

Rechtsvorgang: 1

### Steuerschuldner

<b>Name:</b>	Konrad Thomas - 102292422025_002001
--------------	-------------------------------------

<b>Art:</b>	Erwerber
-------------	----------

<b>SV-NR.:</b>	3215-050471
----------------	-------------

<b>Datum:</b>	<b>Status Rechtsvorgang:</b>
---------------	------------------------------

08.09.2025	Selbstberechnung - wartet auf Anmeldung
------------	---

<b>Betrag SB:</b>
-------------------

184,23
--------

### Nichtsteuerschuldner

<b>Name:</b>	Verl. n. Konrad Harald
--------------	------------------------

<b>Art:</b>	Veräußerer
-------------	------------

<b>SV-NR.:</b>	1982-090539
----------------	-------------

### Daten zur Immobilienbesteuerung:

#### 1. Beteiligter zur Immobilienbesteuerung

### Steuerschuldner

<b>Name</b>	Verl. n. Konrad Harald
-------------	------------------------

<b>Art:</b>	Veräußerer
-------------	------------

<b>St.Nr.:</b>	04 170/1962
----------------	-------------

<b>Datum:</b>	<b>Text:</b>
---------------	--------------

08.09.2025	Es liegen keine Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 EStG vor (z.B. Schenkung, Verlassenschaft)
------------	---

08.09.2025	Gerundete errechnete Immobilienertragsteuer
------------	---

0,00
------

Ich versichere, dass ich die vorstehenden Angaben nach bestem Wissen und Gewissen richtig und vollständig gemacht habe. Mir ist bekannt, dass die Angaben überprüft werden und dass unrichtige oder unvollständige Angaben strafbar sind. Sollte ich nachträglich feststellen, dass die vorstehende Erklärung unrichtig oder unvollständig ist, so werde ich das Finanzamt davon unverzüglich in Kenntnis setzen (§ 139 Bundesabgabenordnung).

Eigentümer der Liegenschaft vertreten durch  
 Realkanzlei Hans Schöll Nfg. OG Pächterin: GILDA HandelsgesmbH.  
 1080 Wien, Tigergasse 6 FN 3382 z DVR: 0036862 Tel.: 01/4027561

**Abrechnung 2024**

**Langfassung - Rücklagenabrechnung**  
 vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Liegenschaft 3799  
**Neilreichgasse 93/ Herzg. 104**  
**1100 Wien**

Beträge in EUR

REPARATURFONDS	Vorsteuer			Ausgaben netto
* Vergütung Vers.				
8.01. H.S.G 17.08.2023/T1/4		144,00-	U	
22.03. H.S.G 16.06.2023/Heizr.		527,11-	U	671,11-
* Elektriker				
25.03. Auer 14.11.2023	32,00	160,00	U	
25.03. Auer 9.01.2024	71,12	355,58	U	
21.11. Auer 13.11.2024	80,72	403,61	U	919,19
* Sprechanlage				
2.12. Auer 25.10.2024	2.086,36	10.431,82	U	10.431,82
* Div. Arbeiten				
19.02. Michelangelo 14.02./T1/4 bV	588,64	2.943,18	U	2.943,18
* Bankspesen				
31.12. Kontoabschluss		38,99		38,99
* Graffiti				
23.09. Graffiti 19.09.2024	120,00	600,00	U	600,00
* Bauverwaltung				
31.12. GILDA 31.12.2024	71,71	358,53	U	358,53
		Summe Ausgaben		*****14.620,60
				<b>Einnahmen netto</b>
* Hab. Zinsen-Kest				
31.12. Kontoabschluss		580,55		
31.12. 0045 9107 9530 Obk		1.249,54		1.830,09
* Sonstige Einnahmen				
21.03. 01-03/2024 Nutzung T. 2/02		1.754,97		
21.03. 01-03/2024 Garage		704,43		
20.06. 04-06/2024 Nutzung T. 2/02		1.754,97		
20.06. 04-06/2024 Garage		704,43		
23.09. 07-09/2024 Nutzung T. 2/02		1.754,97		
23.09. 07-09/2024 Garage		704,43		
30.12. 10-12/2024 Nutzung T. 2/02		1.754,97		
30.12. 10-12/2024 Garage		704,43		
		Summe Einnahmen		9.837,60
				*****11.667,69
				<b>Zusammenfassung</b>
Ausgaben ohne USt v. Aufw.				14.620,60
U=USt v. Aufw. 10% von	12.821,84			1.282,20
20% von	1.759,72			351,92
Summe Ausgaben				*****16.254,72
Summe Einnahmen				*****11.667,69-
vorgeschriebene Beiträge				29.323,20-
Ergebnis der Abrechnungsperiode		Zugang	EUR	*****24.736,17-
<b>Stand per 1.01.2024</b>		<b>Guthaben</b>	<b>EUR</b>	<b>265.336,65-</b>
davon weiterverrechnet				16,33
<b>Ergebnis der Abrechnungsperiode</b>		<b>Zugang</b>		<b>24.736,17-</b>
<b>Stand per 31.12.2024</b>		<b>Guthaben</b>	<b>EUR</b>	<b>****290.056,49-</b>
				=====

Eigentümer der Liegenschaft vertreten durch  
Realkanzlei Hans Schöll Nfg. OG Pächterin: GILDA HandelsgesmbH.  
1080 Wien, Tigergasse 6 FN 3382 z DVR: 0036862 Tel.: 01/4027561

---

**Abrechnung 2024**

**Langfassung - Rücklagenabrechnung**  
vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Liegenschaft 3799  
**Neilreichgasse 93/ Herzg. 104**  
**1100 Wien**

Beträge in EUR

---

**LIFT . REP . FOND**

Summe Ausgaben

\*\*\*\*\*0,00

Summe Einnahmen

\*\*\*\*\*0,00

vorgeschriebene Beiträge

2.400,00-

Ergebnis der Abrechnungsperiode

Zugang EUR \*\*\*\*\*2.400,00-

**Stand per 1.01.2024**

**Guthaben EUR 21.566,90-**

davon weiterverrechnet

2,82-

**Ergebnis der Abrechnungsperiode**

**Zugang 2.400,00-**

**Stand per 31.12.2024**

**Guthaben EUR \*\*\*\*\*23.969,72-**  
=====

Eigentümer der Liegenschaft vertreten durch  
 Realkanzlei Hans Schöll Nfg. OG Pächterin: GILDA HandelsgesmbH.  
 1080 Wien, Tigergasse 6 FN 3382 z DVR: 0036862 Tel.: 01/4027561

**A b r e c h n u n g 2024**

**Langfassung - Bewirtschaftungskosten**  
 vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Liegenschaft 3799  
**Neilreichgasse 93/ Herzg. 104**  
**1100 Wien**

Beträge in EUR

<b>WASCHKÜCHE</b>	Vorsteuer	<b>Ausgaben netto</b>
* Trockner		
14.03. Miele 05.03/Neilreichg.93	656,02	3.280,11
* Strom		
31.12. Wakü Neilreichgasse 93		34,67
31.12. Wakü Herzgasse 104		89,93
	<b>Summe Ausgaben</b>	<u>124,60</u>
		*****3.404,71
		<b>Einnahmen netto</b>
* Waschküchenabr.		
5.06. Neilreichgasse93		19,09
5.06. Herzgasse 104		36,36
5.06. Herzgasse 104		51,82
5.06. Neilreichgasse 93		19,09
19.09. Neilreichgasse 93		17,27
19.09. Herzgasse 104		46,36
	<b>Summe Einnahmen</b>	<u>189,99</u>
		*****189,99
	Summe Ausgaben	3.404,71
	Summe Einnahmen	189,99-
	Schuld aus Vorperiode	997,74
	Kontosaldo	Schuld EUR *****4.212,46
		=====

Eigentümer der Liegenschaft vertreten durch  
 Realkanzlei Hans Schöll Nfg. OG Pächterin: GILDA HandelsgesmbH.  
 1080 Wien, Tigergasse 6 FN 3382 z DVR: 0036862 Tel.: 01/4027561

Herrn  
 Harald Stefan KONRAD  
 Herzg. 104/2/17  
 1100 Wien

WEG  
 Liegenschaft **3799** UID: ATU58912877  
**Neilreichgasse 93/ Herzg. 104**  
**1100 Wien**  
 Nutzung **002/17**  
**Harald Stefan KONRAD**  
 WOHNUNG  
 (Wohnzweck)

Rechnung 25/3799/JA00381 27.03.2025  
**1.01. - 31.12.**

**A b r e c h n u n g 2024**

Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust
<b>BETRIEBSKOSTEN</b>			
Honorarabr.	10.098,00	228,16	
Kommunalsteuer	729,00	16,47	
Barauslagen	211,25	4,77	
Fotokopien	33,00	0,75	
Hb-Entgelt	24.300,64	549,06	
Hb-Krk	5.050,88	114,12	
Dienstgeberb.	899,10	20,31	
Stiegenh. Reinig	483,00	10,91	
Honorarnote	118,00	2,67	
Grundsteuer	3.132,45	70,78	
Müllabfuhr	7.652,89	172,91	
Wasser	11.952,04	270,05	
Strom	3.595,49	81,24	
Schädlingsbek.	675,80	15,27	
Wartung	345,00	7,80	
Versicherung	11.619,23	262,53	
MV-Beitrag/HB	371,82	8,40	
Bankspesen u. Zi	52,48-	1,19-	
Baumkontrolle	178,00	4,02	
Schneeräumg. +TW	3.536,72	79,91	
Centdifferenz	0,06-	0,00	
	<u>84.929,77</u>	<u>=&gt; 1.918,93</u>	
bereits vorgeschrieben		1.952,16-	
Guthaben		*****33,23-	3,32- 10%
<b>AUFZUG</b>			
Tel. Rechnung	673,20	17,59	
Strom	620,61	16,21	
Aufzugswartung	6.640,56	173,50	
TÜV	594,35	15,53	
Notrufanlage	2.233,68	58,36	
Sonst. Ausgaben	284,16-	7,42-	
	<u>10.478,24</u>	<u>=&gt; 273,77</u>	
bereits vorgeschrieben		297,84-	
Guthaben		*****24,07-	2,41- 10%
<b>HEIZUNG</b>			
Wärmelieferung	63.636,32	1.534,10	
bereits vorgeschrieben		1.677,84-	
Guthaben		*****143,74-	28,75- 20%

3799 /002/17

**A b r e c h n u n g 2024 1.01.-31.12.**

Beträge in EUR Objekt Aufwand netto Ihr Anteil Ust

**WARMWASSER**

Wärmelieferung 14.991,83 => 361,41  
 bereits vorgeschrieben 376,08-  
 Guthaben \*\*\*\*\*14,67- 1,47- 10%

**REPARATURFONDS**

bereits vorgeschrieben 650,76  
 Nachforderung \*\*\*\*\*0,00  
 USt vom Aufwand 14.581,56 => ( 329,47 ) 32,94 10%

**LIFT . REP . FOND**

bereits vorgeschrieben 62,76  
 Nachforderung \*\*\*\*\*0,00

Summe Aufwand 4.801,73  
 Summe bereits vorgeschrieben 5.017,44-  
 Zwischensumme \*\*\*\*\*215,71- \*\*\*\*\*3,01-  
 Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand  
 REPARATURFONDS (10%) 32,94-  
 Abrechnungs-Guthaben \*\*\*\*\*248,65-  
 10% USt 25,74  
 20% USt 28,75- 3,01-  
**Abrechnungs-Guthaben brutto EUR \*\*\*\*\*251,66-**  
 =====

**Aufteilungsschlüssel:** BETRIEBSKOSTEN 850 von 37620 ANTEILE  
 AUFZUG 2,5500 von 97,6000 PROZENT  
 HEIZUNG 54,46 von 2259,06 m2  
 WARMWASSER 54,46 von 2259,06 m2  
 REPARATURFONDS 850 von 37620 ANTEILE  
 LIFT . REP . FOND 2,5500 von 97,6000 PROZENT

Eigentümer der Liegenschaft vertreten durch  
Realkanzlei Hans Schöll Nfg. OG Pächterin: GILDA HandelsgesmbH.  
1080 Wien, Tigergasse 6 FN 3382 z DVR: 0036862 Tel.: 01/4027561

Herrn  
Harald Stefan KONRAD  
Herzg. 104/2/17  
1100 Wien

WEG  
Liegenschaft **3799** UID: ATU58912877  
**Neireichgasse 93/ Herzg. 104**  
**1100 Wien**  
Nutzung **002/17**  
**Harald Stefan KONRAD**  
WOHNUNG  
(Wohnzweck)

Rechnung 25/3799/VS00142 27.03.2025

**Monatsvorschreibung ab 5/2025**

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung  
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum  
Ende des Vertragsverhältnisses

BETRIEBSKOSTEN	169,46	10%	850 ANTEILE	von	37620
AUFZUG	24,82	10%	2,5500 PROZENT	von	97,6000
HEIZUNG	139,82	20%	54,46 m2	von	2259,06
WARMWASSER	31,34	10%	54,46 m2	von	2259,06
REPARATURFONDS	54,23	0%	850 ANTEILE	von	37620
LIFT. REP. FOND	5,23	0%	2,5500 PROZENT	von	97,6000
Netto gesamt					424,90
10% USt	22,56				
20% USt	27,96				
Summe	EUR				475,42

abzüglich Guthaben  
aus Abrechnung 251,66-

somit zu zahlen 223,76

Die Abbuchung des o. a. Betrages erfolgt jeweils frühestens  
am 5. des Vorschreibungsmonats mit der SEPA-Lastschrift zum  
Mandat R3799038 und der Creditor-ID AT79ZZZ00000033143

Bankverbindung: Volksbank BIC: VBOEATWW IBAN: AT62 4300 0467 8462 0799  
Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 237990380000

Eigentümer der Liegenschaft vertreten durch  
Realkanzlei Hans Schöll Nfg. OG Pächterin: GILDA HandelsgesmbH.  
1080 Wien, Tigergasse 6 FN 3382 z DVR: 0036862 Tel.: 01/4027561

Herrn  
Harald Stefan KONRAD  
Herzg. 104/2/17  
1100 Wien

WEG  
Liegenschaft **3799** UID: ATU58912877  
**Neilreichgasse 93/ Herzg. 104**  
**1100 Wien**  
Nutzung **002/17**  
**Harald Stefan KONRAD**  
WOHNUNG  
(Wohnzweck)

Rechnung 25/3799/VS00143 27.03.2025

**Monatsvorschreibung ab 6/2025**

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung  
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum  
Ende des Vertragsverhältnisses

BETRIEBSKOSTEN	169,46	10%	850 ANTEILE	von	37620
AUFZUG	24,82	10%	2,5500 PROZENT	von	97,6000
HEIZUNG	139,82	20%	54,46 m2	von	2259,06
WARMWASSER	31,34	10%	54,46 m2	von	2259,06
REPARATURFONDS	54,23	0%	850 ANTEILE	von	37620
LIFT.REP.FOND	5,23	0%	2,5500 PROZENT	von	97,6000
Netto gesamt					424,90
10% Ust	22,56				
20% Ust	27,96				50,52
Summe	EUR				475,42

Die Abbuchung des o. a. Betrages erfolgt jeweils frühestens  
am 5. des Vorschreibungsmonats mit der SEPA-Lastschrift zum  
Mandat R3799038 und der Creditor-ID AT79ZZZ00000033143

Realkanzlei **HANS SCHÖLL** Nfg. OG  
Pächterin GILDA Handelsgesellschaft m.b.H.  
Gebäudeverwaltung und Realitätenvermittlung  
A-1080 Wien, Tigergasse 6, office@schoell.at  
Tel +43 1 402 75 61, Fax - 44, FN 3382z, DVR:0036862  
GISA: 23889309



An die  
Wohnungseigentümer  
der Liegenschaft

Neilreichgasse 93/ Herzgasse 104  
1100 W i e n

Wien, 24.05.2024  
CS/3799

Betrifft: **1100 Wien, Neilreichgasse 93/ Herzgasse 104**  
**Verkündung gem. § 24 Abs. 5 WEG**  
**über Beschlussfassungen im Umlaufweg**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur Abstimmung „Sanierungskonzept für thermische Sanierung“ erlauben wir uns, wie folgt bekannt zu geben: **Stimmabgabe 28440/38430 Anteile**

neutral	ja	nein	Zustimmung %
9990	22630	6080	58,18

Die Abstimmung ergibt insgesamt **Zustimmung** zu dem Projekt.

Der Beschluss über die Erstellung eines Sanierungskonzepts für eine thermische Sanierung ist somit zustande gekommen. Wir werden den Auftrag nach Ablauf der Frist erteilen.

Wir beziehen uns auf das Wohnungseigentumsgesetz (§24 Abs 5 WEG), wonach wir verpflichtet sind, im Falle einer Beschlussfassung auf die jeweiligen Einspruchsfristen zu verweisen.

**Tag des Aushanges 24.5.2024 – Ende der Einspruchsfrist: 24.6.2024**

Das Gesetz kennt drei verschieden lange (jeweils ab Anschlag des Beschlusses im Haus zur berechnende) Anfechtungsfristen:

Ein Monat bei Beschlüssen betreffend Maßnahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung (§ 24 Abs. 6 WEG) wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder fehlender Mehrheit.

Drei Monate für jeden überstimmten Wohnungseigentümer bei Beschlüssen betreffend Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung bei übermäßiger Beeinträchtigung (die auch finanziell nicht ausgeglichen werden kann) und fehlender Kostendeckung, wenn kein eindeutiger Vorteil für alle besteht (§ 29 Abs 1 WEG).

Sechs Monate bei Beschlüssen betreffend Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung im Fall der Verletzung von Verständigungsvorschriften (§ 29 Abs. 1 WEG).

Mit dem höflichen Ersuchen um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit vorzüglicher Hochachtung

  
GF: Christian Schöll  
Realkanzlei Hans SCHÖLL Nfg. OG  
Pächterin GILDA Handelsgesellschaft m.b.H.

