



Gebäudeverwaltung

**Immobilienkompetenz
die Vertrauen schafft!**

Gebäudeverwaltung Rustler

Ihr Partner für Digitale Transparenz!

Wer wir sind

Als unabhängiges Familienunternehmen mit ISO 9001 zertifizierten Prozessen verbinden wir über neun Jahrzehnte Erfahrung mit digitaler Steuerungskompetenz. Unser Anspruch: Kostenstabilität, rechtssichere Abläufe und planbare Erträge, vom Einzelobjekt bis zum diversifizierten Portfolio. Unser Service, schwerpunktmäßig in Wien, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol sowie Kärnten umfasst:

- Mietwohnhäuser
- Gewerbeimmobilien
- Wohnungseigentum
- Wohnungsmanagement
- Digitalisierung & Innovation

Wofür wir stehen

Klare Verantwortlichkeiten, schnelle Reaktionszeiten, durchgängige Datenräume und ein Reporting, das Entscheidungen vereinfacht. So schaffen wir Mehrwert - messbar an geringerem Aufwand, niedrigeren Betriebskosten und nachweisbarer Wertentwicklung.

Mit erstklassigen MitarbeiterInnen und modernster Technologie garantieren wir Schnelligkeit, Transparenz und umfassendes Know-how. Unsere Flexibilität, die Beherrschung sämtlicher Systeme und ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis machen uns zum idealen Partner für Sie und Ihre Liegenschaften.

Ihre Ansprechpartner



DI Martin Troger , MBA
GESELLSCHAFTER & GESCHÄFTSFÜHRER
T: +43 (1) 891 39
E: office@rustler.eu



Mag. (FH) Roman Urban
GESCHÄFTSFÜHRER
T: +43 (1) 891 39
E: office@rustler.eu

Mietwohnhäuser

Mehr als die klassische Hausverwaltung

Durch unsere engagierte, innovative und kundenorientierte Verwaltung Ihrer Immobilien sowie eine strategische Weiterentwicklung der Bestände schaffen wir nachhaltigen Mehrwert und sichern laufend wachsende Erträge für EigentümerInnen. So tragen wir maßgeblich zur langfristigen Wertsteigerung und Wert-erhaltung Ihres Eigentums bei.



Gewerbeimmobilien

Wir sind Ihr verlässlicher Partner

Ein starkes Team aus Verwaltung, Technik, Buchhaltung und Innovation garantieren persönliche Betreuung und maßgeschneiderte Lösungen. Mit unseren offenen Schnittstellen ermöglichen wir ein sicheres Reporting, das Ihnen volle Transparenz und individuellen Zugriff auf alle relevanten Informationen rund um Ihre Immobilie bietet.



Wohnungseigentum

Leidenschaft für Immobilien als Wertanlage

Als Komplettanbieter für Wohnungseigentum decken wir alle Bereiche einer professionellen Immobilienverwaltung ab. Unser Anspruch: Effizienz, Transparenz und Wirtschaftlichkeit. Ein erfahrenes Team garantiert persönliche Betreuung und maßgeschneiderte Lösungen.



Wohnungsmanagement

Sorgenfreie Verwaltung

Vorsorgewohnungen sind smarte Investments. Aber deren Verwaltung ist komplex, zeitintensiv und oft nervenaufreibend. Wir übernehmen das komplette Wohnungsmanagement Ihrer Eigentumswohnungen - professionell, digital und transparent. Von der Mietersuche bis zur Abrechnung - alles aus einer Hand.



Digitalisierung & Innovation

Der RUSTLER Smart Manager

Die Zukunft der Hausverwaltung.

Mit dem webbasierten Rustler Smart Manager bieten wir EigentümerInnen und BewohnerInnen ein innovatives Tool für Transparenz, Effizienz und Komfort. Automatisierte Buchhaltung, digitale Kommunikation und nachhaltige Prozesse sind für uns selbstverständlich. Mit dem Rustler Smart Manager haben Sie nie wieder Sorgen, dass Sie Informationen oder Dokumente nicht finden!

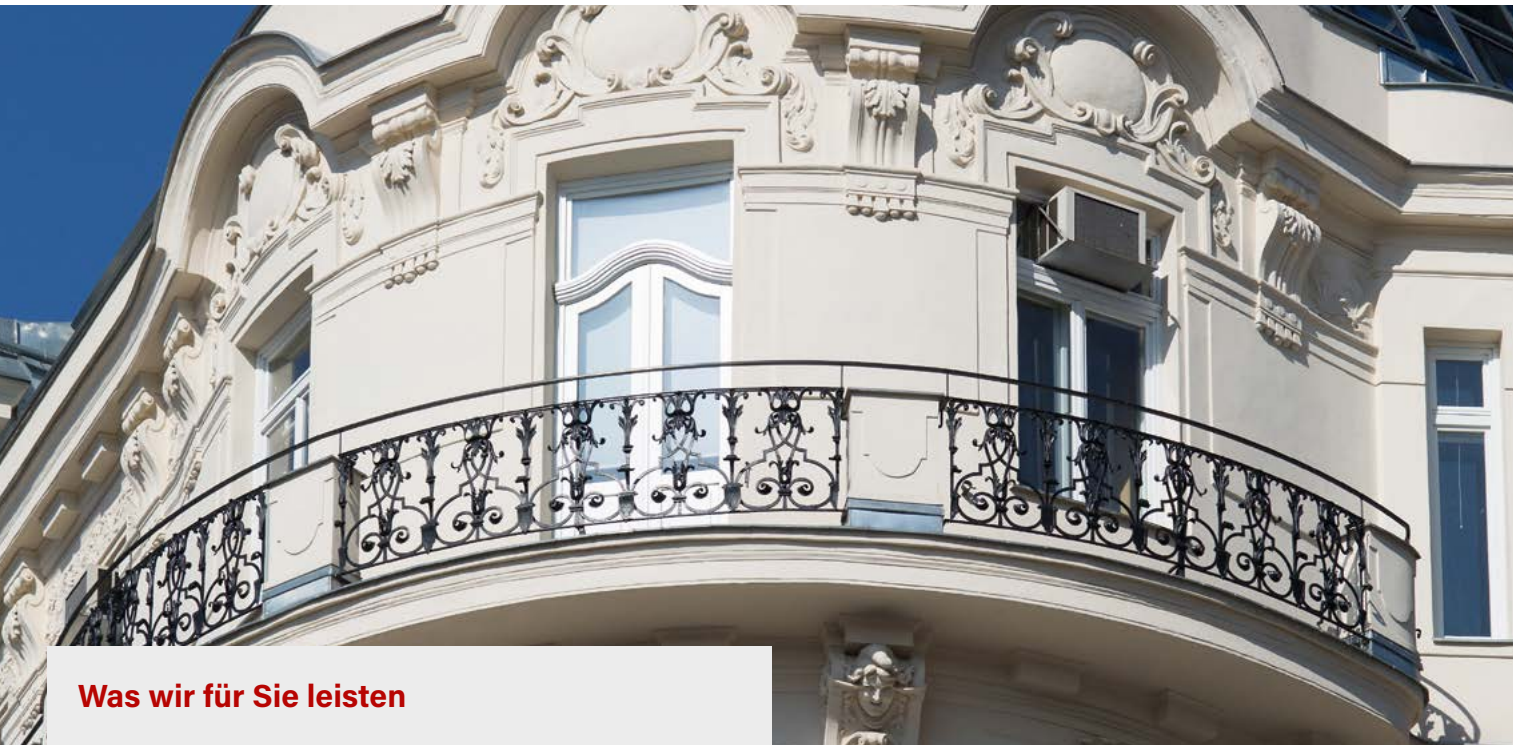
RUSTLER[®]
SMART MANAGER

Hallo, Ich bin Ihre digitale Managerin bei Österreichs modernster Hausverwaltung!

RUSTLER[®]
SMART MANAGER

FRIEDA

Mietwohnhäuser



Was wir für Sie leisten

Die Bewirtschaftung von Mietwohnhäusern erfordert ein Zusammenspiel aus kaufmännischer Präzision, technischem Verständnis, rechtlicher Sicherheit und digitaler Transparenz. Rustler stellt sicher, dass Ihr Objekt wirtschaftlich, nachhaltig und zuverlässig geführt wird - mit einem klar strukturierten Prozessmanagement, das EigentümerInnen nachvollziehbare Entscheidungen und stabile Erträge ermöglicht.

- Kaufmännische Verwaltung
- Technische Betreuung
- Rechtliche Sicherheit
- Digitale Services
- Wertsteigerung & Nachhaltigkeit
- Persönliche Betreuung

Unser Fokus

- **Qualität und Transparenz**
Wir setzen auf klare Prozesse und offene Kommunikation.
- **Digitale Innovation**
Moderne Tools für effiziente und komfortable Verwaltung.
- **Nachhaltigkeit**
Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung und ökologischen Verantwortung.
- **Persönliche Betreuung**
Individuelle Lösungen und direkter Ansprechpartner.
- **Wertsteigerung**
Strategische Optimierung Ihrer Immobilie für maximale Rendite.

Ihre AnsprechpartnerInnen



Mag. (FH) Roman Urban
GESCHÄFTSFÜHRER
T: +43 (1) 891 39
E: office@rustler.eu



Prok. Eva Umlauf
BEREICHSLIMITERIN
T: +43 (1) 891 39 425
E: umlauf@rustler.eu

„Nachhaltigkeit heißt für uns, Werte zu bewahren und intelligent zu steigern. Mit klaren Prozessen, digitaler Transparenz und verantwortungsvollem Ressourceneinsatz machen wir Mietwohnhäuser zukunftssicher - für EigentümerInnen und BewohnerInnen gleichermaßen.“

Mag. (FH) Roman Urban

Kompetenz die entlastet - Betreuung die bleibt.

Kaufmännische Verwaltung

Von Budgetplanung über die Betriebskostenabrechnung bis zur laufenden Buchhaltung sorgen wir dafür, dass Kostenentwicklungen transparent bleiben und EigentümerInnen jederzeit Klarheit über Einnahmen, Ausgaben und prognostizierte Werte erhalten. Monatliche Analysen und verständliche Reports bilden die Basis für fundierte Entscheidungen.

Technische Betreuung

Regelmäßige Objektbegehungen, professionelle Instandhaltungsplanung sowie die Koordination von Reparaturen und Sanierungen sichern den langfristigen Erhalt der Gebäudesubstanz. Durch ein strukturiertes Mängelmanagement können wir schnell reagieren und kostenoptimiert handeln - für mehr Sicherheit und Werterhalt.

Rechtliche Sicherheit

Wir übernehmen die korrekte Abwicklung von Mietverträgen, die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Fristen sowie das gesamte Mahnwesen. EigentümerInnen profitieren von einem rechtssicheren Prozess, der Risiken reduziert und Mietverhältnisse stabil hält.

Digitale Services

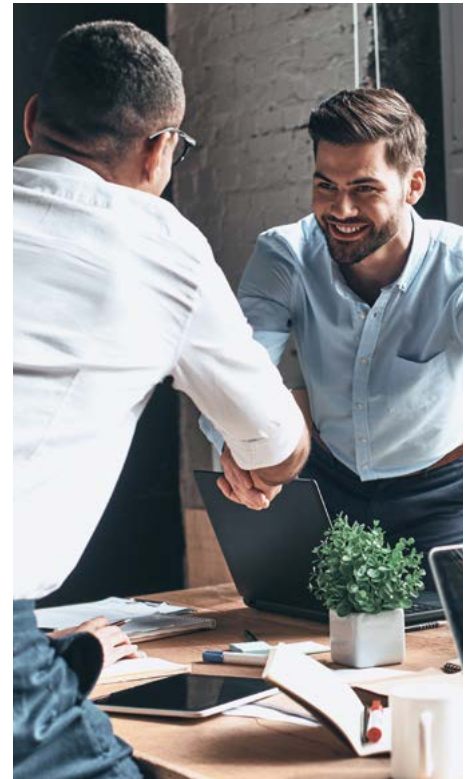
Über unser Portal haben Sie Zugriff auf alle relevanten Daten, Dokumente und Vorgänge. Diese Transparenz ermöglicht Ihnen, den Status Ihres Objekts jederzeit nachzuvollziehen - effizient, mobil und übersichtlich gestaltet.

Wertsteigerung & Nachhaltigkeit

Wir entwickeln strategische Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung und -steigerung Ihrer Liegenschaften. Dazu zählen energetische Optimierungen, Modernisierungen und Maßnahmen für ein nachhaltiges Gebäudemanagement.

Persönliche Betreuung

Für Ihre Liegenschaft steht Ihnen ein direkt zugeordneter Ansprechpartner zur Verfügung, der Ihre Anliegen kennt, versteht und schnell reagiert.



Ihr Mehrwert

Sie erhalten eine klar strukturierte, verlässliche und digital dokumentierte Bewirtschaftung, die Erträge sichert, Kosten stabil hält und den Wert Ihres Eigentums langfristig stärkt.

Gewerbeimmobilien

Was wir für Sie leisten

Gewerbeobjekte sind komplexe wirtschaftliche Einheiten, die eine professionelle technische Steuerung, präzise kaufmännische Führung und vollständige Transparenz erfordern. Rustler verbindet operative Exzellenz mit digitalen Lösungen, damit Sie Ihre Gewerbeimmobilie effizient, nachhaltig und rechtssicher betreiben können.

- Kaufmännisches Management
- Technisches Management
- Mietermanagement
- Rechtliche Sicherheit
- Digitale Services
- Wertsteigerung & Nachhaltigkeit
- Persönliche Betreuung

Unser Fokus

- **Qualität und Transparenz**
Wir setzen auf klare Prozesse und offene Kommunikation.
- **Digitale Innovation**
Moderne Tools für effiziente und komfortable Bewirtschaftung.
- **Nachhaltigkeit**
Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung und ökologischen Verantwortung.
- **Persönliche Betreuung**
Individuelle Lösungen und direkter Ansprechpartner.
- **Wertsteigerung**
Strategische Optimierung Ihrer Immobilie für maximale Rendite.

Ihre AnsprechpartnerInnen



DI Martin Troger , MBA
GESELLSCHAFTER &
GESCHÄFTSFÜHRER
T: +43 (1) 891 39
E: office@rustler.eu



Prok. Sandra Wicher
BEREICHSLIMITERIN
T: +43 (1) 891 39 405
E: wicher@rustler.eu

„Wirtschaftlichkeit entsteht aus Klarheit: Digitale Transparenz, individuelles Reporting, saubere Prozesse und ein nachhaltiger Blick auf Technik und Betrieb. So machen wir Gewerbeimmobilien zukunftsfähig - Tag für Tag.“

DI Martin Troger, MBA

Performance und Transparenz im Fokus.

Kaufmännisches Management

Wir übernehmen Budgetplanung, Betriebskostenoptimierung, monatliches Reporting und die gesamte Buchhaltung. Alle kaufmännischen Prozesse werden transparent und nachvollziehbar dargestellt - inklusive Forecasts, Leistungskennzahlen (KPIs) und Kostenvergleichen.

Technisches Management

Regelmäßige Objektkontrollen, professionelles Instandhaltungsmanagement sowie die Steuerung technischer Anlagen bilden die Grundlage eines sicheren und effizienten Betriebs. Energiemanagement, Gebäudetechnik und technische Due Diligence sind in unsere Prozesse integriert.

Mietermanagement

Gewerbliche Mietverhältnisse benötigen klare Kommunikation, konsistente Abläufe und rechtssichere Vertragsstrukturen. Wir betreuen Ihre MieterInnen professionell, koordinieren Anliegen effizient und sorgen für stabile und nachhaltige Mietbeziehungen.

Rechtliche Sicherheit

Von mietrechtlichen Fragen bis zu technischen Normen und gesetzlichen Vorgaben: Wir sorgen dafür, dass alle Prozesse rechtskonform umgesetzt werden, inklusive Dokumentation und Fristenmanagement.

Digitale Services

Mit dem Rustler Smart Manager stehen sämtliche Vorgänge zentral bereit: Dokumente, Verträge, Rechnungen, Kostenübersichten und Wartungsabläufe sind jederzeit einsehbar, transparent, sicher und vollständig digitalisiert.

Wertsteigerung & Nachhaltigkeit

Durch Energieoptimierung, ESG-Strategien (*Environmental, Social and Governance*) und technische Modernisierungslösungen unterstützen wir Sie dabei, Betriebskosten zu senken und den Wert Ihrer Immobilie langfristig zu steigern.

Persönliche Betreuung

Ihre persönliche Key-Account-Betreuung - exklusiv für all Ihre Anliegen. Unterstützt von einem starken Team aus Verwaltung, Technik und Buchhaltung, das Ihre Anforderungen effizient, zuverlässig und mit höchster Servicequalität umsetzt.



Ihr Mehrwert

Sie erhalten einen leistungsstarken, rechtskonformen und wirtschaftlich optimierten Betrieb, der Energie, Kosten und Risiken transparent steuert und Ihre Immobilie nachhaltig zukunftssicher macht.

Wohnungseigentum & Wohnungsmanagement



Wohnungseigentum

Die Verwaltung von Wohnungseigentum erfordert Struktur, Neutralität, rechtliche Expertise und wirtschaftliche Planungssicherheit. Rustler sorgt dafür, dass die Verwaltung und gemeinschaftliche Entscheidungen effizient, nachvollziehbar und rechtssicher erfolgen.

- Kaufmännische Verwaltung
- Technische Betreuung
- Rechtliche Sicherheit
- Digitale Services
- Nachhaltigkeit & Wertentwicklung
- Persönliche Betreuung

Wohnungsmanagement

Die Verwaltung größerer Vorsorgewohnungsportfolios ab 20 Einheiten stellt besondere Anforderungen: einheitliche Standards, klare Abläufe, digitale Dokumentation und ein Servicelevel, das Reaktionszeiten, Qualität und Nachvollziehbarkeit messbar macht. Rustler bietet ein skalierbares, professionelles Wohnungsmanagement, das speziell für BauträgerInnen, Family Offices und institutionelle InvestorInnen entwickelt wurde.

- Mietermanagement
- Vermietung & Leerstandsmanagement
- Buchhaltung & Reporting
- Betriebskostenabrechnung
- Instandhaltungskoordination
- Digitale Verwaltung

Ihre AnsprechpartnerInnen



Mag. (FH) Roman Urban
GESCHÄFTSFÜHRER
T: +43 (1) 891 39
E: office@rustler.eu



Mag. Friederike Wanisch
BEREICHSLITERIN
WOHNUNGSEIGENTUM
T: +43 (1) 891 39 573
E: wanisch@rustler.eu



Prok. Eva Umlauf
BEREICHSLITERIN
WOHNUNGSMANAGEMENT
T: +43 (1) 891 39 425
E: umlauf@rustler.eu

Eigentum neutral verwaltet. Sicher entschieden.

Kaufmännische Verwaltung

Wir erstellen Vorschauen, Planungen und Betriebskostenabrechnungen, führen die Buchhaltung und dokumentieren Zahlungsflüsse klar und transparent. Eigentümergemeinschaften profitieren von nachvollziehbaren Unterlagen und verständlichen Auswertungen.

Technische Betreuung

Regelmäßige Objektkontrollen, Planung und Steuerung von Wartungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die Koordination externer DienstleisterInnen sichern die Funktionalität und Werterhaltung der Anlage.

Rechtliche Sicherheit

Wir gewährleisten die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, wickeln Beschlüsse rechtssicher ab, unterstützen bei Eigentumsfragen und dokumentieren jeden Schritt revisionsicher.

Digitale Services

Der Rustler Smart Manager ermöglicht EigentümerInnen direkten Einblick in alle Daten, Beschlüsse, Dokumente und Vorgänge - jederzeit digital und transparent.

Nachhaltigkeit & Wertentwicklung

Wir entwickeln Strategien für Gebäudezustand, Rücklagen, Energieeffizienz und Modernisierung - abgestimmt auf die Prioritäten der Eigentümergemeinschaft.

Persönliche Betreuung

Ob Versammlung, Beschlussmanagement oder laufende Kommunikation - unser Team begleitet Sie zuverlässig und sorgt für klare Prozesse.



Wohnungs-Portfolios fest im Griff.

Mietermanagement

Wir steuern Auswahl, Bonitätsprüfung und Vertragswesen. Ziel sind minimale Leerstände und eine stabile Mieterstruktur durch Service Level Agreement-basierte Betreuung.

Vermietung & Leerstandsmanagement

Marktanalysen und professionelle Vermarktung reduzieren Leerstandszeiten und optimieren nachhaltig die Time-to-Rent-Quote Ihres Portfolios.

Buchhaltung & Reporting

Automatisierte Prozesse und digitale Auswertungen sichern die volle wirtschaftliche Kontrolle über alle Einheiten-, Objekt- und Portfolioebenen.

Betriebskostenabrechnung

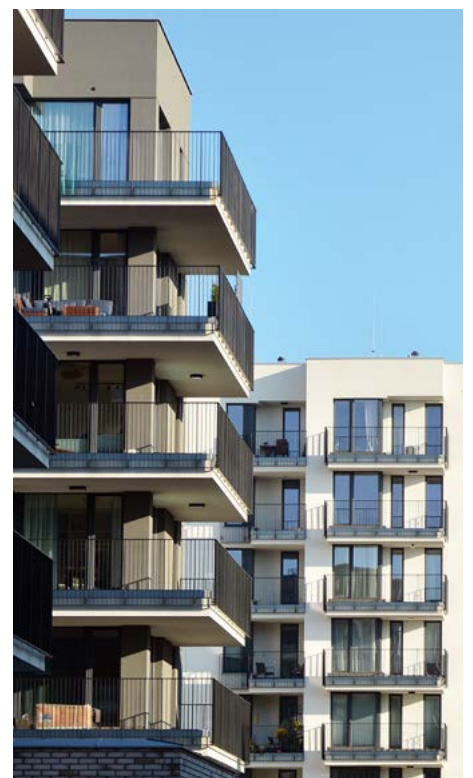
Wir erstellen transparente, rechtssichere Abrechnungen inklusive Kostenoptimierung - digital dokumentiert und jederzeit für Sie abrufbar.

Instandhaltungskoordination

Zentral gesteuerte Maßnahmen und jährliche Zustandschecks sichern die Qualität und bilden die Basis für eine proaktive Investitionsplanung.

Digitale Verwaltung

Der Smart Manager bietet Echtzeit-Zugriff auf Kosten, Belege und Kennzahlen für eine effiziente, revisions sichere Kommunikation.



Digitalisierung & Innovation



Effizientes Immobilienmanagement

Die Anforderungen an modernes Immobilienmanagement steigen kontinuierlich: schnellere Abläufe, klarere Kommunikation, mobiles Arbeiten, Daten in Echtzeit, nahtlose Schnittstellen und revisionssichere Dokumentation.

Rustler beantwortet diese Anforderungen mit einer digitalen Servicearchitektur, die Immobilienprozesse vollständig vernetzt, automatisiert und audittierbar abbildet - über alle Segmente hinweg und für Portfolios jeder Größe.

Unser Ziel: Komfort, Transparenz, Prozesssicherheit und klare Entscheidungsgrundlagen für EigentümerInnen und MieterInnen, Asset ManagerInnen und InvestorInnen.

Ihr Nutzen in allen Segmenten

- **Kundenkomfort:** Digitale Services ermöglichen schnelle Abläufe und jederzeitige Einsicht.
- **Zeit- & Kostenersparnis:** Automatisierung ersetzt manuelle Routinen und reduziert Aufwand.
- **Transparenz:** Jede Aktivität ist dokumentiert, jede Entscheidung nachvollziehbar.
- **Rechtssicherheit & Compliance:** DSGVO konforme Systeme, verschlüsselte Übertragung, revisionssichere Archivierung.
- **Nachhaltigkeit:** Papierlose Prozesse reduzieren Ressourcenverbrauch und fördern ESG-Konformität.
- **Skalierbarkeit:** Ein System - nutzbar für Einzelobjekte, Mischportfolios oder große Immobilienbestände.

Ihr Ansprechpartner



DI Martin Troger , MBA
GESELLSCHAFTER &
GESCHÄFTSFÜHRER
T: +43 (1) 891 39
E: office@rustler.eu



Helmut Bayerl, MBA
DIGITALISIERUNGSMANAGER
T: +43 (1) 904 2000 357
E: bayerl@rustler.eu

„Innovation ist kein Trend, sondern unsere Verantwortung. Wir nutzen digitale Lösungen, um Immobilienmanagement zukunftssicher, nachhaltig und wirtschaftlich zu gestalten.“

Helmut Bayerl, MBA

Der Rustler Smart-Manager Ihre digitale Steuerungszentrale

24/7 Zugriff auf alle Dokumente: Verträge, Rechnungen, Betriebskostenunterlagen, Energieberichte, Prüfprotokolle - digital, schnell auffindbar und vollständig archiviert.

Transparente Kommunikation: Chatfunktion, Aufgabenmanagement, Statusanzeigen und digitale Freigaben sorgen für nachvollziehbare Abläufe.

Digitale Ticketabwicklung: Jede Anfrage wird systematisch erfasst, priorisiert, dokumentiert und anhand definierter Servicelevel bearbeitet.

Auftragsvergabe & Rechnungsfreigabe: Einfach, sicher und nachvollziehbar - für schnellere Abläufe und klar dokumentierte Entscheidungen.

Live-Übersicht über Kosten und Leistungen: Aufgeschlüsselt nach Objekten, Einheiten, Gewerken oder Zeiträumen - ideal für Portfoliovergleiche und Controlling.

Die digitale Zukunft der Hausverwaltung

Der Rustler Smart-Manager ist unser webbasiertes Kundenportal, das alle Segmente der Hausverwaltung - Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Wohnungseigentum und Wohnungsmanagement - digital vernetzt. Die Ziele sind maximale Transparenz, Effizienz und Komfort für EigentümerInnen und BewohnerInnen.

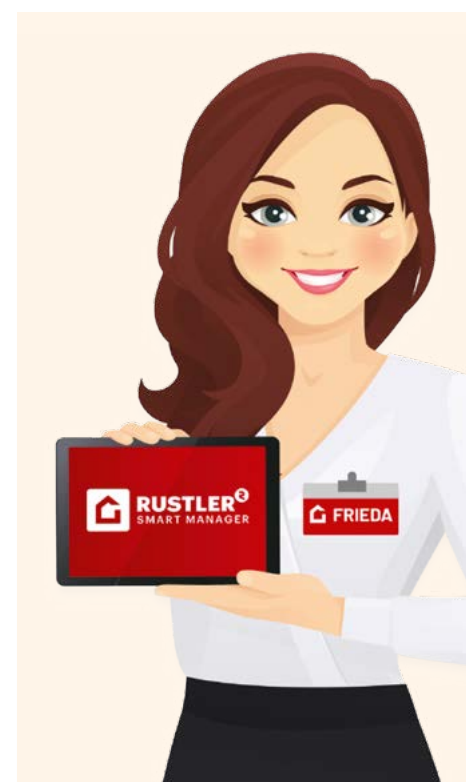
Was macht den Smart-Manager einzigartig?

- **Umfassende Transparenz:** Jede Kommunikation, Leistung und Aktivität der Hausverwaltung ist einsehbar - inklusive Auftragsvergaben, Rechnungen und Kostenübersichten.
- **Echtzeit-Zugriff:** Alle Daten und Dokumente sind orts- und zeitunabhängig verfügbar.
- **Digitale Kommunikation:** Chatfunktion für direkten Kontakt zur Hausverwaltung und Vernetzung der Hausgemeinschaft.
- **Digitales Schwarzes Brett:** Alle Aushänge und Informationen rund um Ihre Liegenschaft online - tagesaktuell und ohne Umwege.
- **Automatisierte Buchhaltung & Reporting:** Verbuchungen, Betriebskostenabrechnungen und individuelle Berichte erfolgen digital.
- **Papierloses Archiv:** Vollständige Dokumentation und Statistiken zu Kosten, Verträgen und Aktivitäten.

Mobile Workflows & Facility Management Prozesse - direkt vor Ort dokumentiert

- Mobile Erfassung von Wartungen, Begehungen und Facility Management Leistungen
- Fotodokumentation, Checklisten, Prüfberichte
- Statusanzeigen, Zeitstempel und transparente Kosteninfos
- Nahtlose Integration in das Kundenportal

Damit sind alle technischen Vorgänge sofort nachvollziehbar, vom ersten Schadensticket bis zur finalen Dokumentation.



Unsere Standorte in Österreich



Wien: Mariahilfer Straße 196/Eingang Lehnnergasse 3 | A-1150 Wien
T: +43 (1) 891 39-0
E: office@rustler.eu

Graz: Wielandgasse 2 | A-8010 Graz
T: +43 (316) 908 900-0
E: office@rustler-stmk.eu

Linz: Mozartstraße 12-14 | A-4020 Linz
T: +43 (732) 908 180-0
E: office@rustler-ooe.eu

Innsbruck - Thaur: Physiothermstraße 1/2.OG | A-6065 Thaur
T: +43 (512) 90 02-0
E: office@rustler-tirol.eu

Klagenfurt: Domplatz 2 | A-9020 Klagenfurt
T: +43 (463) 502 072-0
E: office@rustler-ktn.eu

Salzburg: Fürstenallee 17 | A-5020 Salzburg
T: +43 (662) 904 848-0
E: office@rustler-sbg.eu

