

# EASY B & B

EASY. BETTER.  
IHR  
APARTHOTEL  
PARTNER.



# Ihr EASY-Team



**Alexandra Popescu**

Co-Founder & CEO  
alexandra@easybnb.at  
+43 650 822 03 27

Unternehmensgeist und Gastfreundschaft sind Teil ihrer DNA. Mit ihrer reichhaltigen PR- und Marketingerfahrung leitet sie die Geschäfte und ist für den Sales-Bereich bei EASY B&B verantwortlich.



**Lena Haynbauer**

Co-Founder & Expansion  
lena@easybnb.at  
+43 699 177 47 362

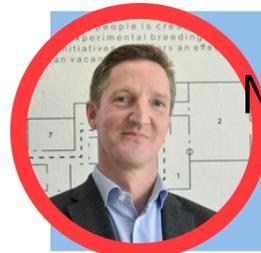
Unternehmerin par excellence mit Leidenschaft zur Fotografie sorgt sie mit ihrem kühlen Kopf und ihrem Scharfsinn für Ruhe im Team. Sie ist für digitale Innovationen und Automatisierungen in all unseren Prozessen zuständig.



**Hugues Merlette**

Co-Founder & Digital  
Strategy  
hugues@easybnb.at

Kreativkopf und Mastermind für Innovationen ist der gebürtige Franzose ein Weltbummler und Motor im EASY-Team. Mit aktuellen Trends aus der Hospitality-Branche macht sich der Air-France-Mitarbeiter auf seinen Reisen von Sydney bis Shanghai.



**Moritz Schuschnigg**

Co-Founder &  
Eigentümer

Kein anderer kennt die Bedürfnisse von Immobilienbesitzer\*Innen wie er. Mit seiner langjährigen Erfahrung im Agentur- und im Immobilienbereich ist er die perfekte Ergänzung im EASY B&B-Gründerteam.



**Nikolas Vogt**

Co-Founder &  
Eigentümer

Der erfahrene Betriebswirt mit Beteiligungen an mehreren Unternehmen ist mit seinem Zahlenverständnis der Controller im EASY B&B-Team.

# Ihr EASY-Team



**Karin Altendorfer**

Head of Property Management  
karin@easybnb.at  
+43 660 6842659

Die Biowissenschaftlerin und Gartendesignerin bringt Liebe zur Ästhetik und zum Detail. Sie sorgt dafür, dass Ihre Objekte gut in Schuss sind und Sie das volle Umsatzpotenzial schöpfen können.



**Alise Sommer**

Property Management  
alise@easybnb.at

Der Name ist Programm: Alise Sommer verbreitet gute Laune und zeichnet mit ihrem Ordnungssinn für die Agenden Property Management und Buchhaltung verantwortlich.



**Vera Antonijevic**

Inhaberin von Antonios  
Gebäudereinigung  
+43 699 10737405

Mit viel Fleiß und Ehrgeiz ist die Inhaberin von Antonios Gebäudereinigung zur Nr. 1-Adresse für die Reinigung und Servicerung von gewerblich genutzten Apartments und Wohnungen in Wien avanciert.



**Sanela Stellnberger**

Geschäftsführerin Iconic  
Werbeagentur GmbH  
[www.viennahomestaging.com](http://www.viennahomestaging.com)  
+43 676 9159008

Unsere Innendesignerin mit Home-Staging-Erfahrung entwickelt und setzt das an Ihr Budget angepasste Innendesign-Konzept um. Von der ersten Idee bis zur letzten Schraube übernimmt sie die Gesamtverantwortung für die Einrichtung und Ausstattung Ihres Hauses.

# Warum EASY B&B?

Sie möchten ein Aparthotel, ein Apartmenthaus, Serviced Apartments oder einzelne Ferienimmobilien professionell managen lassen? EASY B&B ist Ihr Boutique-Partner für die Entwicklung, Optimierung und den Betrieb von touristisch genutzten Immobilien.



## **BERATUNG, ENTWICKLUNG, OPTIMIERUNG**

Auf Basis unserer umfangreichen Expertise im Bereich Hospitality berechnen wir das Potenzial Ihres Projekts, unabhängig ob Sie in der Entwicklung, im Betrieb oder in der Sanierung sind. Wir geben konkrete Empfehlungen zur Bettenanzahl und Marktpositionierung, zum Pricing und zur Ausstattung Ihres Objektes.



## **WERTSTEIGERUNG MIT INTERIOR DESIGN**

Erfahrene Interior-Design-PartnerInnen entwickeln und setzen das richtige Konzept für Ihr Objekt um. Von der ersten Idee bis zur letzten Schraube übernehmen sie die Gesamtverantwortung für das Interior Design, die Ausstattung und Möblierung Ihres Hauses. Damit Ihr Projekt nachweislich mehr Umsatz und mehr Ertrag erreichen kann.



## **MANAGEMENT-VERANTWORTUNG**

Wir fühlen uns für Ihr Haus verantwortlich. Mit unserer Hand-on-Mentalität sind wir in der Entwicklung und im Betrieb vor Ort präsent und kümmern uns um alle Details. Im Daily Business fühlen wir uns von der optimalen Vermarktung Ihres Hauses bis hin zum Facility Management für alle wichtigen Bereiche zuständig.



## **WIR LIEBEN TECHNOLOGIEN**

Im Dschungel der technologischen Entwicklungen bewahren wir den Überblick. Von der Auswahl der passenden Check-in-Systeme bis hin zu automatisierten Lösungen für das Buchungsmanagement, die Gästregistrierung, automatisierte Rechnungslegung oder Buchhaltung sowie das Bewertungsmanagement - wir wählen wir die für Ihr Projekt besten Technologien aus und implementieren sie auch.



## **MANAGEMENT by EASY B&B**

Sie wollen den Betrieb komplett auslagern? Oder nur teilweise? EASY B&B kennt das Potenzial und die Kostenstruktur Ihres Hauses am besten. Gemeinsam mit Ihnen entwickeln wir das für Sie und Ihr Projekt passende Betreibermodell. Wir übernehmen "nur" die Vermarktung oder den gesamten Betrieb.

# Digital + Lokal = Ertragreich

Wir arbeiten digital und automatisiert und sind vor Ort präsent oder lokal vernetzt. Durch die Zusammenarbeit mit internationalen und lokalen PartnerInnen, managen wir automatisiert, effizient, kostenschonend und bei voller Gästezufriedenheit. Unsere Leistungen sind für einzelne Apartments und für mittelgroße Häuser mit bis zu 50 Einheiten skalierbar. Von der reinen Vermarktung bis hin zum *Betrieb by EASY B&B* übernehmen wir die Verantwortung für einzelne Aufgaben oder für den gesamten Betrieb.



tägliche Aktualisierung der Preise durch automatisierte Preisalgorithmen & manuelle Überprüfung



automatische Abläufe nach jedem Check-out für Reinigung, Qualitätskontrollen und sofortige Meldung allfälliger Schäden



Bewertungs- und Beschwerdemanagement



Reporting, Buchhaltung, Abgabe von Nächtigungsstatistik und Ortstaxenmanagement



automatisierte Gästeregistrierung sowie Erstellung, Versand und Archivierung von Gästerechnungen



zentrale Steuerung von Preisen, Verfügbarkeiten und Gästekommunikation durch professionelle Channel Manager



automatisierte Gästeregistrierung



direkte und automatisierte Buchung über Buchungsplattformen und direkte Webseiten



kontaktloses Check-in jederzeit ab 15 Uh



Gästekommunikation & 24h-Support in Notfällen: schriftlich per Email und über Buchungsplattformen sowie telefonisch über Call-Center und MitarbeiterInnen vor Ort

# Management für Apartmenthotels

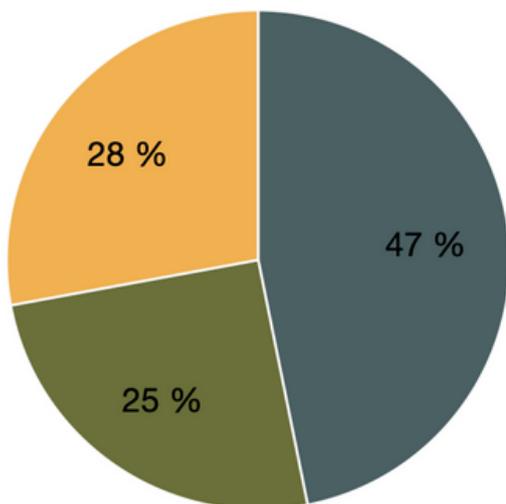
Ob Sie ein Apartmenthotel selber betreiben oder den Betrieb auslagern möchten, wir liefern Ihnen die Entscheidungsgrundlage dazu. Basierend auf real von uns erwirtschafteten Zahlen.

Je nach Größe des Hauses werden zwischen 40% und 47% der Gesamtumsätze für den täglichen Hotelbetrieb und weitere 30% für gebäudebezogene Kosten aufgewendet.

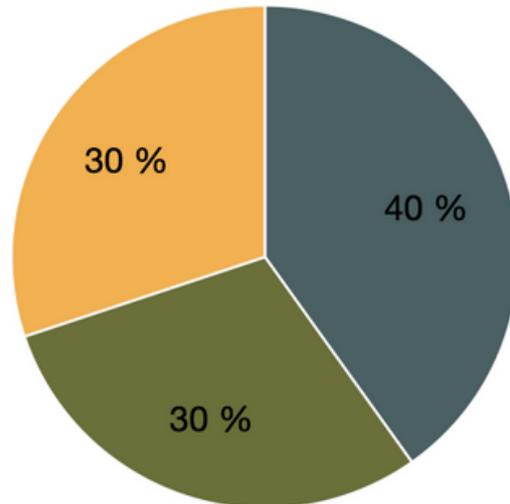
So bleiben zwischen 25-30% der Umsätze für weitere Aufgaben zur Verfügung: Management mit Betreiberverantwortung, Miete oder Pacht.

Diese Kostenstruktur setzen wir in einem weiteren Schritt den Potenzialberechnungen für Ihr Haus entgegen.

**Apartmenthaus mit circa 20 Einheiten**



**Apartmenthaus mit circa 10 Einheiten**



## **BUILDING:**

- Betriebskosten: Wasser, Müll, Kanal, Lift, Rücklagen, Gebäudereinigung, Schneeräumung, Versicherung im Fall von Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschaden, Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden
- Energiekosten
- Rücklagen für Reparaturen, Instandhaltungen und Wartungen in den Apartments
- Reinigung der Apartments und des Gebäudes

## **OPERATIONS:**

- Vermarktung & Buchungsmanagement
- Gästekommunikation, -registrierung, -rechnungen,
- Buchhaltung
- Plattformgebühren
- Ortstaxe
- Ortstaxenmanagement, Nächtigungsstatistik

## **MANAGEMENT & YIELD:**

- Management (Gewerbehaftung, Qualitätsmanagement)
- Miete oder Pacht

# Unsere KPIs für Wien

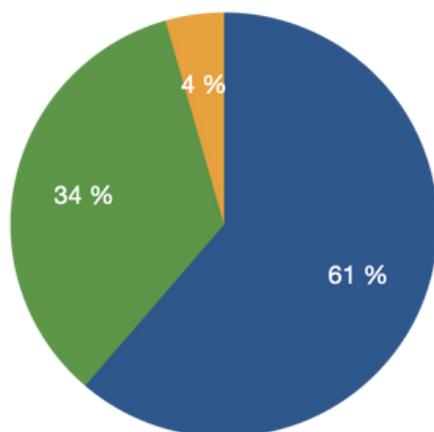
Welches Potenzial weist Ihr Projekt auf?

Auslastung	Apartmentkategorie	Durchschnittspreis pro Nacht inkl. Reinigung
80%	Kleine Apartments: 2+2 Personen	145,- Euro
75 %	Apartments mit 2 Schlafzimmern: 4+2 Personen	205,- Euro
75 %	Apartments mit 3 Schlafzimmern: 6+2 Personen	350,- Euro

Daten: EASY B&B Apartments in Wien, 2024

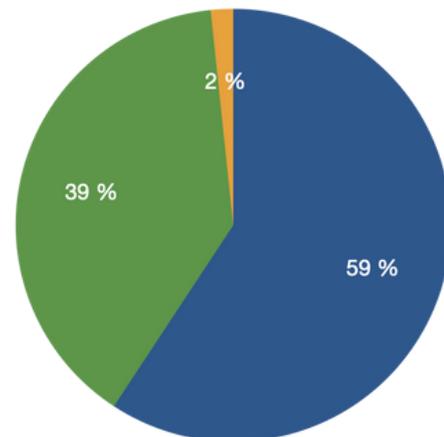
## Durchschnittliche Aufenthaltsdauer

● 1-3 days ● 4-7 days ● 8 < days



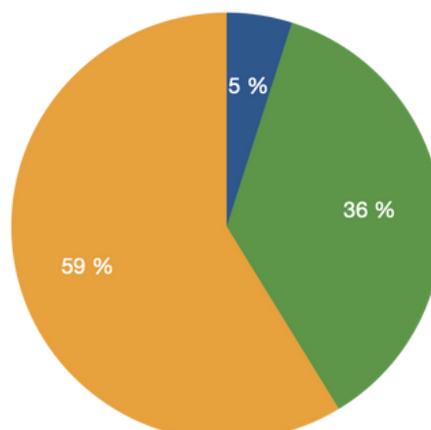
## Anzahl der Buchungen nach Plattform

● Booking.com ● Airbnb ● Direct



## Buchungszeitfenster

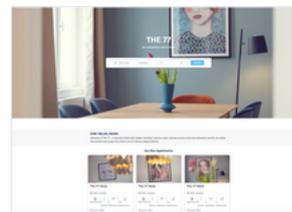
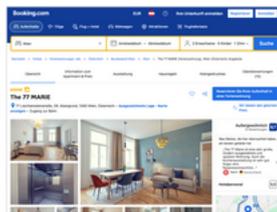
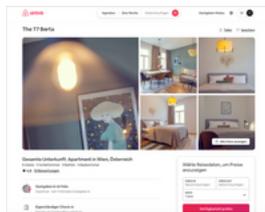
● > 90 days ● 89-31 days ● < 30 days



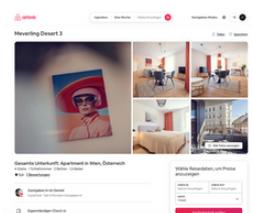
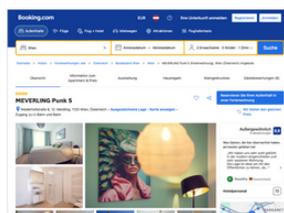
# Management by EASY B&B

	Betreibermodell	Agenturmodell	Hybrid-Modell
Miete	Fixmiete / Pachtzins	Umsatzprovision	Miete & Umsatzprovision
Vertragsdauer	Min. 5 Jahre	Min. 1 Jahr	Mind. 5 Jahre
Kündigung	Jahresende; 6 Monate Kündigungsfrist	jederzeit; 3 Monate Kündigungsfrist	Jahresende; 6 Monate Kündigungsfrist
Leistungen	Vermarktung auf einschlägigen Plattformen mit Pricingmodellen und automatisierten Preisalgorithmen		
	Integration in professionelle Channel Management-Systeme zur zentralen Steuerung von Buchungen und Kontrolle der Verfügbarkeiten sowie für die Gästekommunikation		
	Gästekommunikation von der ersten Anfrage über den gesamten Aufenthalt bis zum Check-out / Bewertungs- und Beschwerdemanagement - schriftlich und telefonisch mit 24h-Support -		
	digitale Gästeregistrierung und Gästerechnungsversand		
	Ortstaxenmanagement und Nächtigungsstatistik		
	Monatliche Reportings & Vorbereitung aller Belege für die Buchhaltung		
		Buchhaltung	
	Eigene Marketing- und Vertriebsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung und Bespielung von eigenen Buchungsplattformen</li> <li>• Social-Media-Aktivitäten</li> <li>• eigene Webseite</li> </ul>		Eigene Marketing- und Vertriebsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung und Bespielung von eigenen Buchungsplattformen</li> <li>• Social-Media-Aktivitäten</li> <li>• eigene Webseite</li> </ul>
Reinigung	Reinigung und Wäscheservice auf Hotelniveau durch professionelle Partner		
Management	Betreiberverantwortung mit Gewerbeanmeldung & Haftung / Qualitätsmanagement		Betreiberverantwortung mit Gewerbeanmeldung & Haftung / Qualitätsmanagement

# Referenzen



Mewerling



EASY. BETTER.  
IHR  
APARTHOTEL  
PARTNER.



EASY  
—  
B & B

**EASY B&B**

Boerhaavegasse  
7/22 A-1030 Wien

**[www.easybnb.at](http://www.easybnb.at)**

[contact@easybnb.at](mailto:contact@easybnb.at)

