

## VERKAUFSMAPPE

### Baulandgrundstück Wilhelmsburg

Grundbuchstand:

Teilfläche aus Gst.Nr. 606/2 und Gst.Nr. 603/2  
EZ 306, KG 19621 Wilhelmsburg



Mindestkaufpreis € 80,00 pro m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße ca. 4.146m<sup>2</sup>

**ÖBB-Immobilienmanagement GmbH**  
Immobilienvermittlung  
3100 St. Pölten, Bahnhofplatz 1a

*INHALTSVERZEICHNIS*

**1. Titelseite**

1.1 Objektdaten

**2. Allgemeine Liegenschaftsdaten**

2.1 Grundstückseckdaten

2.2 Mindestkaufpreis

2.3 Landkarte/Anfahrtsplan

2.4 Lagebeschreibung

2.5 Flächenwidmung

2.6 Eigentumsverhältnisse

2.7 Verwaltung

2.8 Grundbuchauszug

**3. Liegenschaftsbeschreibung**

3.1 Grundinformationen

3.2 Katasterplan

3.3 Fotos

**4. Geschäftsbedingungen**

4.1 Provisionsvereinbarung

4.2 Hinweis

4.3 Sonstige Vereinbarungen/Vertragsinhalte

4.4 Beilage Nebenkostenübersicht lt. § 30 b Konsumentenschutzgesetz

## 2. Allgemeine Liegenschaftsdaten

### 2.1 Grundstückseckdaten

EZ:	306
KG:	19621 Wilhelmsburg
BG:	St. Pölten
Eigentümer:	ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)
Gst.Nr.:	Teilfläche aus 606/2 und 603/2
Grundfläche gesamt:	ca. 4.146m <sup>2</sup> (vorbehaltlich Teilungsplan)



### 2.2 Mindestkaufpreis

Der Mindestkaufpreis der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft, bestehend aus einer Teilfläche aus Gst.Nr. 606/2 und 603/2, KG 19621 Wilhelmsburg beträgt **€ 80,00 pro m<sup>2</sup>, für ca. 4.146m<sup>2</sup> somit € 331.680,00** vorbehaltlich Teilungsplan.

Die Verkaufstransaktion wird über eine öffentliche Ausschreibung eingeleitet. Alle Interessenten werden daher eingeladen, bis **05.09.2017, 12:00 Uhr (per Post oder Bote einlangend bei der u.g. Adresse)** ein **verbindliches, ausschließlich schriftliches und unterfertigtes Anbot** unter Bezugnahme auf die vorliegende Verkaufsmappe und den darin enthaltenen Bedingungen **samt dem unterzeichneten Maklervertrag** (inkl. Rücktrittsrecht- und Widerrufsbelehrung) **in einem verschlossenen Briefumschlag mit dem Vermerk „Verkauf Grundstück Wilhelmsburg“** an die

ÖBB Immobilienmanagement GmbH  
z.H. Herrn Thomas Hauer  
Bahnhofplatz 1a  
3100 St. Pölten

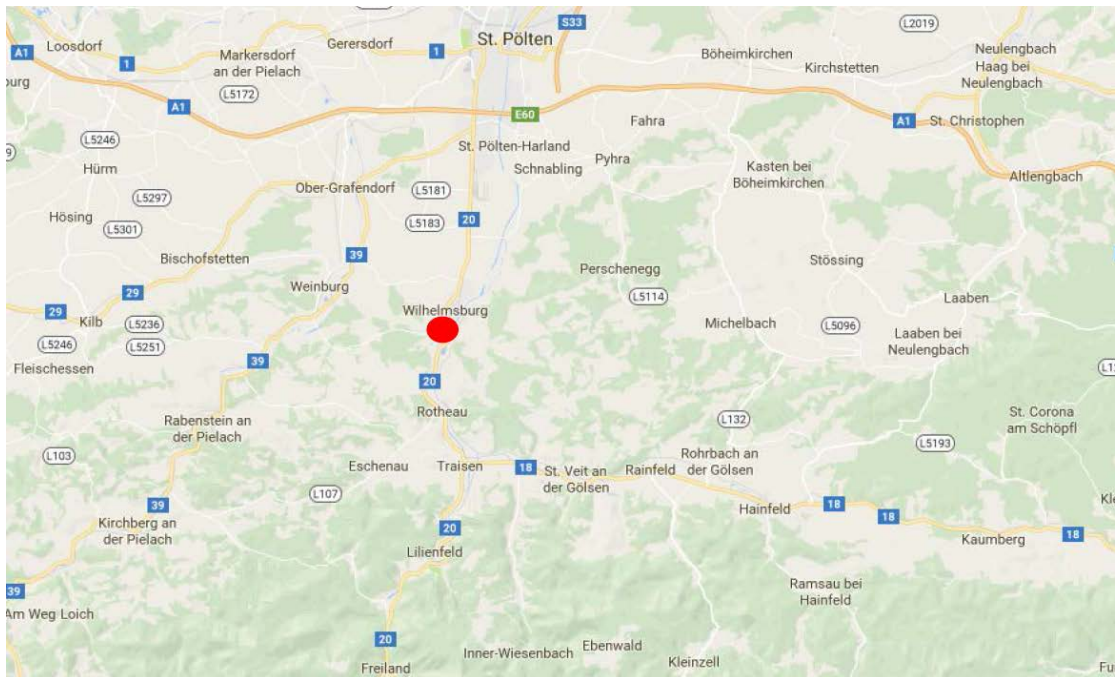
zu senden. Die Sendung wird nach Ablauf der Anbotsfrist geöffnet. Die elektronische Übermittlung eines Anbots ist dezidiert ausgeschlossen.

Verspätet einlangende und unverbindliche Angebote können leider ebenso wenig Berücksichtigung finden, wie Angebote unter dem Mindestkaufpreis.

Die Liegenschaft wird im Zuge eines zweistufigen Bestbieterverfahrens veräußert.

Die ÖBB-Infrastruktur AG behält sich das Recht vor, den dargestellten geplanten Verkaufsprozess jederzeit einseitig abzuändern, zu unterbrechen oder überhaupt vorzeitig zu beenden.

### 2.3 Landkarte/Anfahrtsplan



### 2.4 Lagebeschreibung

Die verkaufsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortsgebiet von Wilhelmsburg im Nahbereich des Bahnhofes. Das annähernd rechteckig konfigurierte Grundstück liegt am Ortseingang zwischen der B20 (Mariazeller Bundesstraße) und dem Gleiskörper der Strecke St. Pölten – Hainfeld bzw. Lilienfeld.

## 2.5 Flächenwidmung

Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wilhelmsburg liegt das Verkaufsgrundstück im „Bauland-Kerngebiet (BK)“ mit den Parametern: freie Anordnung, max. Gebäudehöhe 8m (entspr. Bauklasse II).



Verkaufsfläche

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke stehen im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur AG.

## 2.7 Verwaltung

Die Liegenschaft wird von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH verwaltet.

2.8 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19621 Wilhelmsburg EINLAGEZAHL 306  
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3241/2017

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.237		GST-Fläche	1569	
		Bauf.(10)	410	
		Gärten(10)	1159	St.Pöltner Straße 2
589/13		Bauf.(10)	(47)	Änderung in Vorbereitung
591/3		Gärten(10)	(1367)	Änderung in Vorbereitung
603/2		Sonst(50)	(1952)	Änderung in Vorbereitung
606/2		GST-Fläche	2194	
		Bauf.(10)	173	
		Gärten(10)	780	
		Sonst(50)	1241	
607/2		Gärten(10)	(454)	Änderung in Vorbereitung
608/2		GST-Fläche	(3099)	Änderung in Vorbereitung
		Bauf.(10)	123	
		Gärten(10)	2976	
622/5	G	GST-Fläche	* 3095	
		Bauf.(10)	75	
		Landw(10)	628	
		Gärten(10)	2392	
622/8	G	Landw(10)	* 2134	
839	G	Landw(10)	* 38	
GESAMTFLÄCHE			(15949)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

9 a 1655/2006 3241/2017 Recht der Wasserversorgungsanlagen auf Gst 591/2  
für Gst 591/3

b 3241/2017 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396 w)

ADR: Praterstern 3, Wien 1020

a 2775/1949 Beschluss 1949-06-27 Eigentumsrecht

c 3441/2005 Namensänderung

d 8139/2009 Namensänderung

e 3741/2011 Adressenänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

### 3. Liegenschaftsbeschreibung

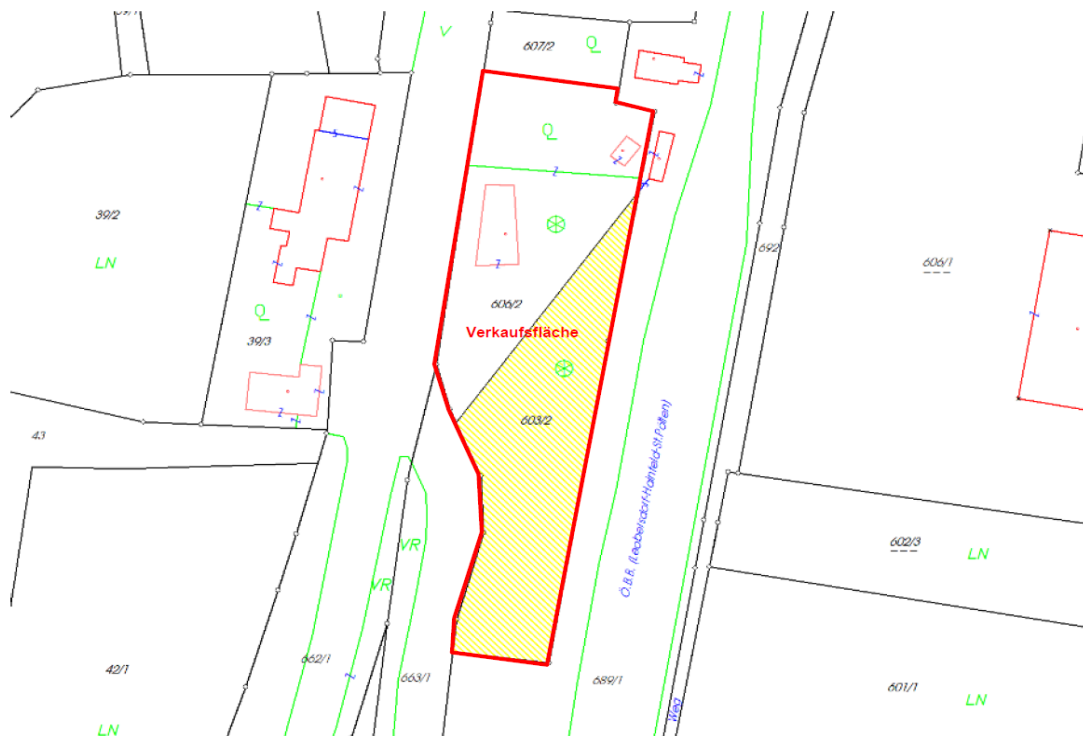
#### 3.1 Grundinformationen

Die Fläche ist nahezu ebenflächlich und weist ein Gesamtausmaß von ca. 4.146m<sup>2</sup> vorbehaltlich Teilungsplan auf. Die Liegenschaft ist unbebaut, teilweise mit Schotter befestigt bzw. begrünt. In der Nordwestecke ist ein alter, baufälliger Holzschuppen vorhanden (Abtrag obliegt Käufer).

Der in der Natur vorhandene Weg, der über die verkaufsgegenständliche Liegenschaft führt, erschließt das südlich der Fläche befindliche Wächterhaus 49 mit der Anschrift Bahnhofstraße 32, 3150 Wilhelmsburg auf Gst.Nr. .162 sowie dessen umliegenden Flächen auf Gst.Nr. 689/1, beide KG 19621 Wilhelmsburg. Dieser Umstand ist beim Verkauf bzw. im Zuge der Erstellung des Teilungsplanes, gegebenenfalls mittels einer Abtretung (durch den Käufer) an das öffentliche Gut der Gemeinde Wilhelmsburg oder der grundbücherlichen Einräumung einer Servitut zu berücksichtigen.

Es sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im unmittelbaren Nahebereich der Liegenschaft vorhanden.

#### 3.2 Katasterplan



3.3 Fotos



Weg bzw. Zufahrt



Weg bzw. Zufahrt



## 4. Geschäftsbedingungen

### 4.1 Provisionsvereinbarung

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass wir im Falle des Zustandekommens eines rechtsgültigen Kaufvertrages oder einer sonstigen Willensübereinkunft (auch durch Interessensgemeinschaften bzw. gleichwertige Rechtsgeschäfte) eine Vermittlungsprovision gemäß den Honorarrichtlinien für Immobilientreuhänder in Rechnung stellen.

Die Zahlung des vorgenannten Provisionssatzes zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer wird auch für den Fall vereinbart,

- dass das vorbezeichnete Rechtsgeschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt,
- dass ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt,
- dass entweder Sie oder der vermittelte Dritte die von uns namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt oder
- ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde (§ 15 Abs. 1 Maklergesetz).

### 4.2 Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz vorliegt.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass diese Verkaufsmappe als unverbindliche und freibleibende Einladung zur Anbotslegung zu verstehen ist, welches nach bestem Wissen erstellt wurde. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten übernehmen wir keine Haftung.

### 4.3 Sonstige Vereinbarungen/Vertragsinhalte

1. Die Liegenschaft gilt noch nicht als Bauplatz, im Zuge der Bauplatzerklärung ist eine Aufschließungsabgabe durch den Käufer zu entrichten. Anschlussmöglichkeiten an infrastrukturelle Einrichtungen sind vorhanden, allerdings auf Veranlassung und Kosten des Käufers umzusetzen.
2. Alle mit der Grundtransaktion verbundenen Kosten (Gebühren, Steuern und Abgaben aller Art) oder durch sie ausgelöste Kosten müssen unbeschadet eines allfälligen Unterbleibens eines Vertragsabschlusses vom Käufer getragen werden.



## Immobilien

3. Etwaige Anliegerleistungen, Anschlussgebühren, Aufschließungs- und Ergänzungsabgaben und dgl. sind vom Käufer zu erbringen bzw. zu entrichten.
4. Der für die Grundtransaktion erforderliche Teilungsplan sowie der Kaufvertrag (inkl. grundbücherlicher Durchführung) sind auf Veranlassung und Kosten des Käufers zu erstellen. Die exakte Grenzziehung und das daraus resultierende genaue Ausmaß sind anlässlich einer Grenzverhandlung mit der ÖBB-Infrastruktur AG, Vermessung und Datenmanagement, Hrn. DI Michael Kistenich, Tel.: 0664-2865934 oder Mail: michael.kistenich@oebb.at, festzulegen. Ein Zugang zum öffentlichen Gut muss vorhanden sein und es darf ein Mindestabstand zwischen neuer Grundgrenze und nächstgelegener Gleisachse von 5m nicht unterschritten werden. Zu Kabeltrassen und Sicherheitseinrichtungen des Eisenbahnbetriebes ist ein Mindestabstand von 2m einzuhalten.
5. Dem Käufer ist die derzeitige Flächenwidmung bekannt. Für eventuell notwendige Umwidmungen sowie Abtretungen ins öffentliche Gut hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.
6. Der Käufer muss sich grundbücherlich verpflichten, die Emissionen und Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebes sowie auch die Einwirkungen eines allfälligen Um- oder Neubaus an der Eisenbahnanlage hinsichtlich der kaufgegenständlichen Fläche zu dulden und auf die Geltendmachung eines hieraus resultierenden Schadens (mit Ausnahme von Personenschäden) zu verzichten. Dieser Verzicht ist mittels einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen. Die grundbücherliche Einräumung dieser Verpflichtung wurde bei der Festlegung des Mindestkaufpreises bereits berücksichtigt, sodass sämtliche Ansprüche des Käufers im Zusammenhang mit der Verpflichtung auf immerwährende Zeit abgegolten sind. Im Falle einer Bauführung für Wohnzwecke auf dem Kaufgegenstand hat der Käufer auf eigene Kosten entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu setzen.
7. Alle baulichen Errichtungen innerhalb von 12m zur nächstgelegenen Bahnhofgrenze bzw. Gleisachse bedürfen einer kostenpflichtigen eisenbahnrechtlichen Ausnahmegenehmigung gem. §§ 42, 43 Eisenbahngesetz 1957 i.d.g.F.
8. Die Entfernung eines möglichen Strauch und/oder Baumbewuchses zum verbleibenden ÖBB-Grund obliegt dem Käufer. Um Schäden an Bahnanlagen durch Windwurf, Schneebruch etc. zu verhindern, darf die Liegenschaft innerhalb des Bauverbots- und Gefährdungsbereiches (Eisenbahngesetz 1957 i.d.g.F.) nicht bepflanzt werden. Der Gefährdungsbereich ergibt sich aus der zu erwartenden Wachstumshöhe.



## Immobilien

9. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf verbleibenden Bahngrund ist gänzlich untersagt bzw. darf keine Entwässerung in Richtung der Gleisanlagen erfolgen.
10. Etwaige Versetzungen bzw. Abbauten der auf der Verkaufsfläche befindlichen Plakattafeln der ÖBB-Werbung GmbH, sind auf Kosten des Käufers durchzuführen.
11. Weder die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH noch die ÖBB-Infrastruktur AG übernehmen für eine bestimmte Verwendbarkeit oder Bebaubarkeit sowie für die Bodenqualität oder die Freiheit von Kontaminationen und Kriegsrelikten der gegenständlichen Grundflächen Haftungen jedweder Art. Es sind allerdings keine Verunreinigungen bekannt. Der Käufer erklärt, die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sowie sonstige Unternehmen des ÖBB-Konzerns im Falle deren Inanspruchnahme durch Behörden oder Private für auf den Grundflächen aufgefundene Altlasten und Kriegsrelikte schad- und klaglos zu halten.
12. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass von Bahn-km 63,59 bis Bahn-km 63,77 eine Wasserleitung sowie im Bahn-km 63,817 eine Wasserleitungsquerung der Gemeinde Wilhelmsburg besteht. Die Vertragszahlen lauten IM/AS-373720-2012 und 27/49-Bu4-1966. Außerdem befindet sich von Bahn-km 63,831 bis Bahn-km 63,940 eine Nsp-Kabelleitung der EVN, Vertragszahl 82.811-42-84. Vor Verkauf ist noch die genaue Lage zu ermitteln. Der Käufer wird jedoch darauf hingewiesen, dass keine vollständige, lückenlose Einbautendokumentation für Bahngrundflächen außerhalb des Gleiskörperbereiches vorliegt. Es besteht daher die potentielle Gefahr, dass sich weitere als die zuvor genannten Einbauten Dritter im Bereich der Verkaufsliegenschaft bzw in deren Nähe befinden können. Werden im Zuge von Grabearbeiten, Bauarbeiten, dgl. bahnfremde Einbauten angetroffen, sind die ÖBB-Infrastruktur AG sowie die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Im Falle von zukünftigen Grabearbeiten, Bauarbeiten, dgl. ist mit den Einbautenträgern das Einvernehmen herzustellen und es sind etwaige Leitungsrechte und -pflichten vom Käufer entschädigungslos zu übernehmen und gegebenenfalls auch grundbücherlich sicherzustellen.
13. Der Käufer wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Fahrleitungsanlagen grundsätzlich dauernd unter Spannung stehen und eine Annäherung auf weniger als 4m aus Sicherheitsgründen daher nicht erfolgen darf.
14. Die über die Verkaufsliegenschaft führende PKW-Zufahrt zum Weichen- und Ausfahrtsignalbereich zwischen Bahn-km 63,873 und Bahn-km 63,722 muss für Service- und Entstörungsarbeiten dauerhaft erhalten bzw. sichergestellt sein. Ebenso muss die Zufahrt zum Wächterhaus 49 mit der Anschrift Bahnhofstraße 32, 3150 Wilhelmsburg gewährleistet sein, gegebenenfalls mit einer Abtretung (durch den Käufer) an das öffentliche Gut der Gemeinde Wilhelmsburg oder der grundbücherlichen Einräumung einer Servitut.



## Immobilien

15. Der Verkaufsprozess erfolgt vorbehaltlich der letztlich notwendigen Zustimmung der zu befassenden Gremien der ÖBB-Infrastruktur AG. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass, sollten die notwendigen Genehmigungen nicht zu erlangen sein oder der abzuschließende Kaufvertrag, aus welchen Gründen auch immer, seitens der Verkäuferin nicht gegengezeichnet werden, weder die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH noch andere ÖBB-Unternehmen (inklusive der Verkäuferin selbst) Schadenersatz leisten können und daher jegliche Haftung ohne Bezug auf einen rechtswirksamen schriftlichen Kaufvertrag ausgeschlossen wird. Jegliche Aufwendungen und Tätigkeiten eines Interessenten im Zusammenhang mit diesem Geschäftsfall erfolgen bis zur rechtsgültigen Gegenzeichnung des abzuschließenden Kaufvertrages durch die alleinig verfügbare Verkäuferin auf seine Gefahr und sein eigenes Risiko, sollten solche auch aufgrund falschen Vertrauens in eine scheinbare Vertretungsmacht eines einzelnen ÖBB-Mitarbeiters erfolgen.
16. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft derzeit ein Bestandvertrag aufrecht ist. Die Grundfläche ist zur Nutzung als Lagerplatz auf unbestimmte Zeit in Bestand gegeben. Dieser Bestandvertrag mit einem monatlichen Mietzins von dzt. € 640,64 exkl. USt. und einer jederzeitigen Kündigungsmöglichkeit für beide Parteien mit Kündigungsfrist von drei Monaten (zu jedem Monatsletzten) ist vom Käufer mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen.
17. Der Käufer hat alle allfälligen Betriebs- und Baugenehmigungen selbst zu erwirken und darin enthaltene Auflagen, Verpflichtungen und sonstige Vorschriften auf eigene Kosten zu erfüllen und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sowie die ÖBB-Infrastruktur AG diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

#### 4.4 Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie

Siehe Beilage