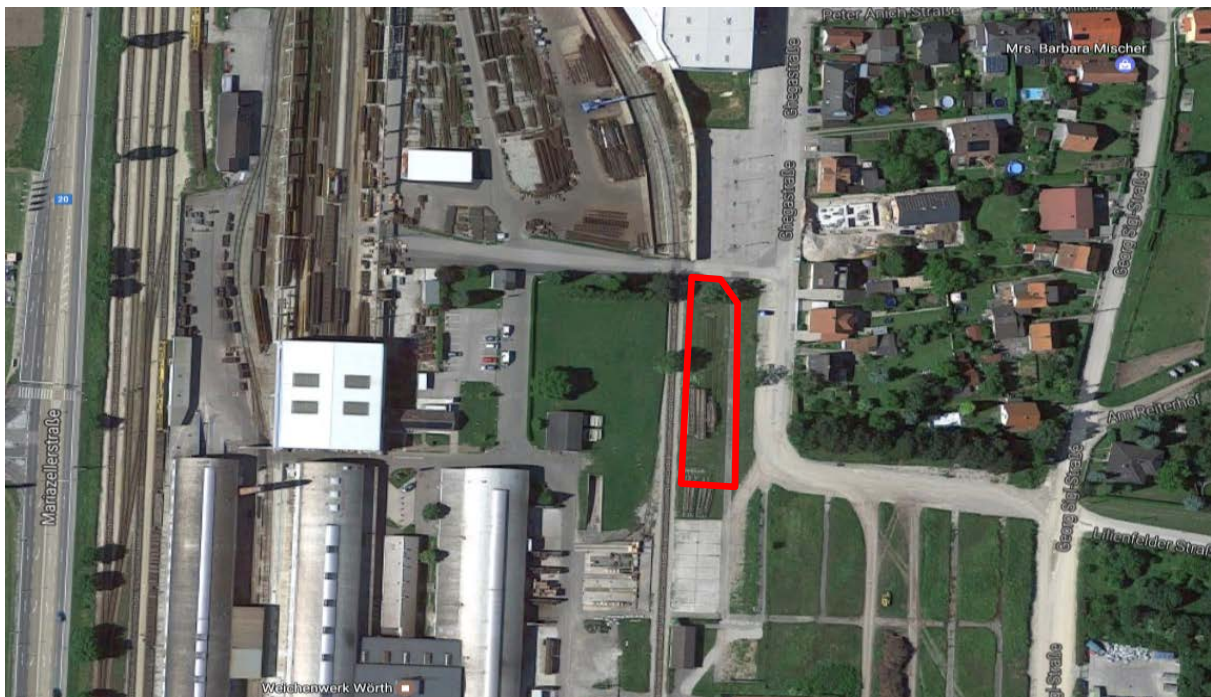


VERKAUFSMAPPE

Betriebsgrundstück St. Pölten / Wörth

Grundbuchstand:
Teilfläche aus Gst.Nr. .23
EZ 618, KG 19473 Hart



Mindestkaufpreis € 60,00 pro m²

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:	618
KG:	19473 Hart
BG:	St. Pölten
Eigentümer:	ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)
Gst.Nr.:	Teilfläche aus .23
Grundfläche gesamt:	ca. 1.100m ² (vorbehaltlich Teilungsplan)



2.2 Mindestkaufpreis

Der Mindestkaufpreis der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft, bestehend aus einer Teilfläche aus Gst.Nr. .23, KG 19473 Hart beträgt **€ 60,00 pro m², für ca. 1.100m² somit €66.000,00** vorbehaltlich Teilungsplan.

Die Verkaufstransaktion wird über eine öffentliche Ausschreibung eingeleitet. Alle Interessenten werden daher eingeladen, bis **18.10.2017, 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 „Anbot Betriebsgrundstück Wörth“** an die

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

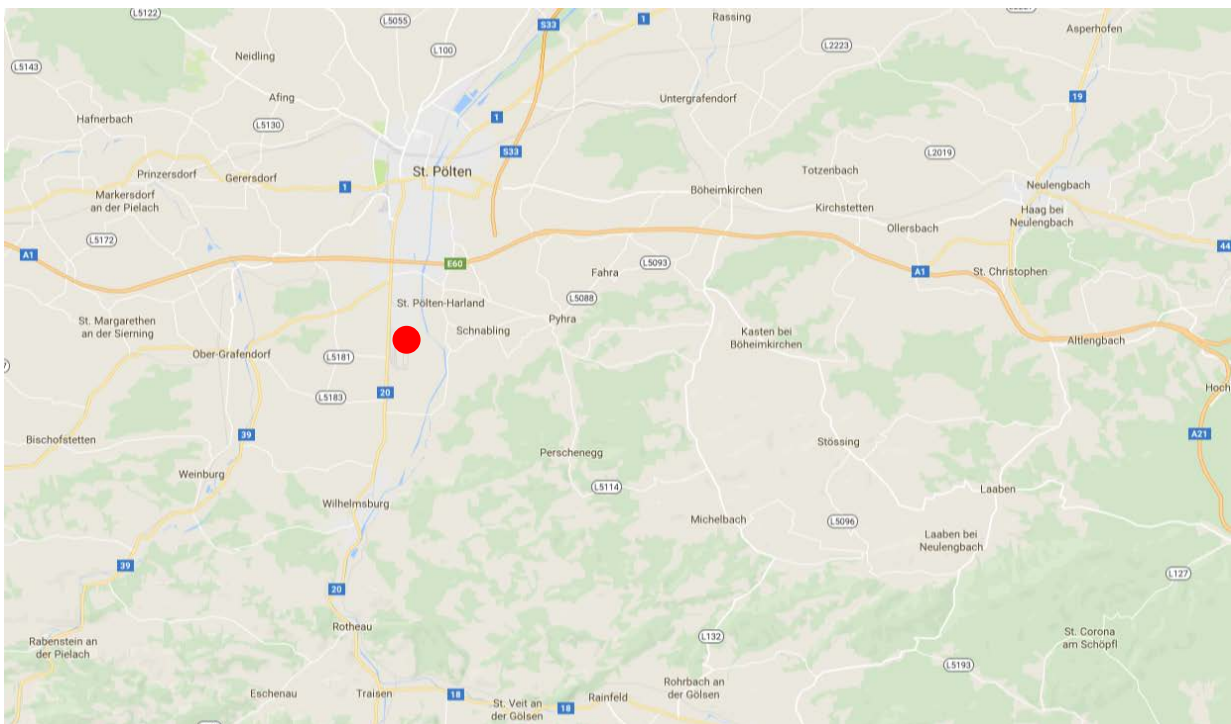
zu senden. Die Sendung wird nach Ablauf der Anbotsfrist geöffnet. Die elektronische Übermittlung eines Anbots ist dezidiert ausgeschlossen.

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

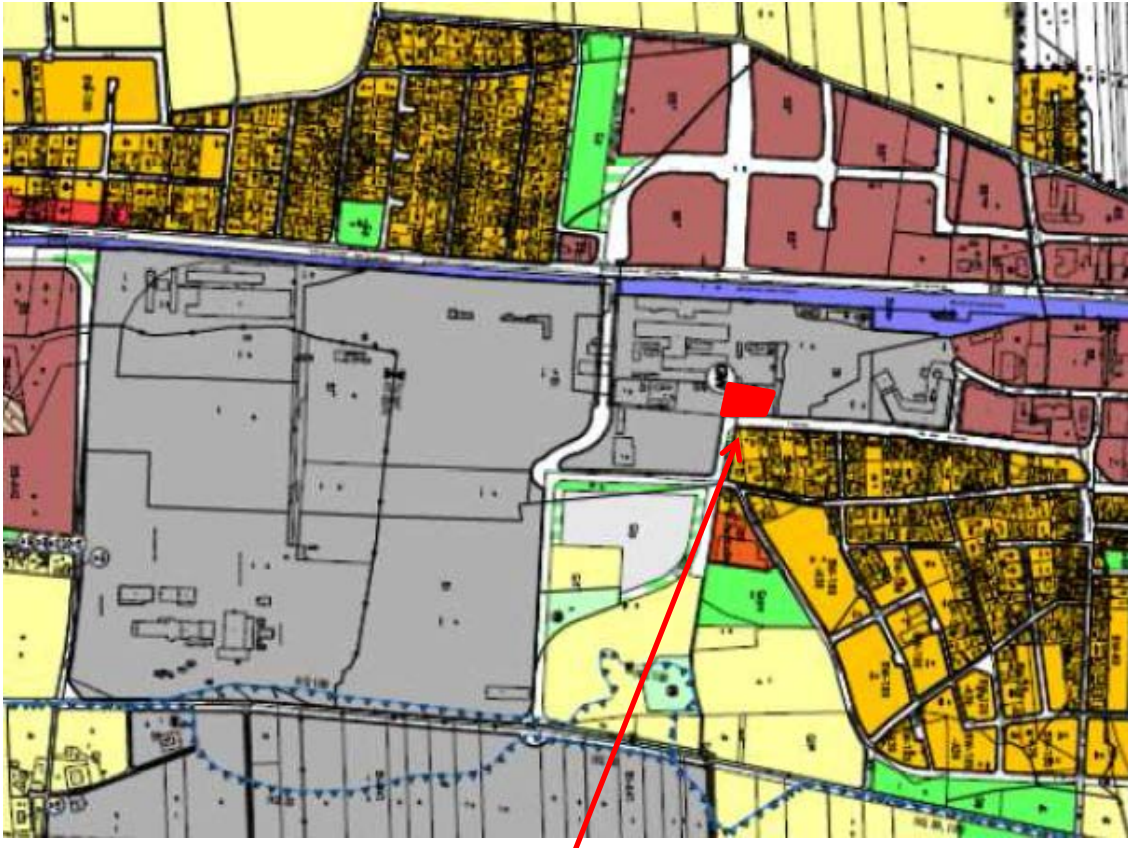


2.4 Lagebeschreibung

Die verkaufsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Betriebsgebiet 3106 St. Pölten / Wörth in der Ghegastraße. Das rechteckig konfigurierte Grundstück liegt zwischen einer Lärmschutzwand von einem Anschlussgleis, welches in das Betriebsgebiet führt, und einer Einfamilienhaussiedlung.

2.5 Flächenwidmung

Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten liegt das Verkaufsgrundstück im „Bauland-Betriebsgebiet“.



Verkaufsfläche

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft steht 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 19473 Hart EINLAGEZAHL 618
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

Letzte TZ 5960/2016
Leobersdorf-St.Pöltner-Bahn
TEILEINLAGE für die KG 19473 Hart
Grundeinlage siehe EZ 5800 KG 02001
Linie: Leobersdorf - St. Pölten
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
Ursprüngliche Einlage EZ 5838 KG 02001

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.22	G Sonst (50)	*	834	
.23	G Sonst (50)	*	3038	
.25	G Sonst (50)	*	19761	
.26	G Bauf. (10)	*	10636	St. Georgener Hauptstraße 91
171/5	G Sonst (50)	*	733	
171/8	G GST-Fläche	*	13370	
	Bauf. (10)		38	
	Sonst (50)		13332	
171/26	G GST-Fläche	*	99099	
	Bauf. (10)		1907	
	Sonst (50)		97192	St. Georgener Hauptstraße 91a
387	GST-Fläche		28264	
	Bauf. (10)		237	
	Sonst (20)		28027	Lilienfelder Straße 18
511	G GST-Fläche	*	20896	
	Bauf. (10)		63	
	Sonst (10)		590	
	Sonst (50)		20243	
514	G Sonst (50)	*	40455	
GESAMTFLÄCHE			237086	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst (20): Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 301/2005 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 362 (T3) aus EZ 132,
Einbeziehung in Gst 387 (P-881/04) (auf Antrag des Eigentümers)
- b 301/2005 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 188/71 (T4) aus EZ 132,
Einbeziehung in Gst 387 (P-881/04) (auf Antrag des Eigentümers)
- 2 a 2343/2005 RECHT der entschädigungslosen Duldung der Emissionen und
Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebes hins Gst 188/71
- 4 a 7099/2008 RECHT der entschädigungslosen Duldung der Emissionen und
Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebes hins Gst 362 für Gst
387

- 6 a 5019/2010 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 188/1 (T22) aus EZ 132, Einbeziehung in Gst 171/26 (P-127/10)
- 7 a 5019/2010 RECHT des Duldung von Emissionen und Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebes ob Gst 392 für Gst 387
- 8 a 5019/2010 4896/2014 RECHT
 - a) des Gehens und Fahrens über Gst 392 für Gst .22 .23 171/26
 - b) der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter Gst 392 für Gst .22 .25 171/26
- 9 a 5019/2010 RECHT der entschädigungslosen Duldung des Bestandes, der Nutzung als öffentliche Eisenbahnanlage samt Begleitflächen für den Betrieb und Zugang für die Wartung, Instandhaltung und Erneuerung des auf Gst 392 liegenden Gleisabschnittes Nr. 132 für Gst 387
- 10 a 5019/2010 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 392 zum Zweck der Ablesung, Kontrolle, Wartung, Instandhaltung und Erneuerung der Wärmeversorgungsanlage und dazugehöriger Leitungen für Gst 387
- 11 a 5019/2010 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 392 zum Zwecke der Ablesung, Kontrolle, Wartung, Instandhaltung, Erneuerung der Trafos, Hauptzähler, Subzähler der Stromversorgungsanlage auf Gst 392 für Gst 387
- 12 a 5019/2010 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 392 zum Zwecke der Ablesung, Kontrolle, Wartung, Instandhaltung, Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtungen auf Gst 392 für Gst 387
- 13 a 5019/2010 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 392 zum Zwecke der Vornahme von Kontroll-, Wartungs-, Erhaltungs-, Erneuerungsarbeiten an Einbauten (Leitungen) auf Gst 392 für Gst .22, .23, 171/26, 387
- 14 a 5654/2011 Flächenänderung bezüglich Gst 171/26, 387, .19 (AB-A-1905/10, P-1172/10)
- 15 a 8055/2011 RECHT der entschädigungslosen Duldung der Emissionen und Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebes ob dem Gst 188/70 zugunsten Gst 387
- 16 a 8055/2011 RECHT der Duldung des Bestandes und der Nutzung für den Betrieb einer öffentlichen Eisenbahnanlage ua. gem. Punkt VI.6.1.c) Kaufvertrag 2010-12-30 ob dem Gst 188/70 zugunsten Gst 387
- 17 a 2844/2012 Zuschreibung Gst 511 514 KG 19473 Hart aus EZ 5837 GB 02001
- 18 a 4896/2014 BEV 3623/2013/19 Änderung hins Gst 171/5 514 171/26 .25 .23 .22
- 21 a 4948/2016 RECHT der entschädigungslosen Duldung der Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebes inklusive elektromagnetischer Einwirkungen sowie auch die Duldung allfälliger Um- oder Neubauarbeiten an der Eisenbahnstrecke und des Schadenverzichtes gem. Pkt. 7. Kaufvertrag 2016-06-06 hins. Gst 392 für Gst .22 und .23
- 22 a gelöscht

***** B *****

Die Eintragungen im Eigentumsblatt werden nur in der Grundeinlage vorgenommen.

- 1 ANTEIL: 1/1
ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)
ADR: Praterstern 3, Wien 1020
 - a EisB 278/1969 Eigentumsrecht
 - e 2805/2012 Adressenänderung
 - f 5960/2016 Adressenänderung

***** C *****

Lasten, die die ganze bürgerliche Einheit betreffen, werden nur in der Grundeinlage eingetragen.

- 1 a 5018/2010
DIENSTBARKEIT der Duldung des Gehens und Fahrens (auch mit Einsatzfahrzeugen) zum und vom Mietgegenstand gem. § 1 Abs 4 Mietvertrag 2009-12-29 über Gst 171/26 für Gst 392
- 2 a 4018/2014

Dienstbarkeit der Duldung der Nutzung für betriebliche Zwecke sowie der Errichtung und des Betriebes einer Krananlage gem. Pkt. I. 1) des Dienstbarkeitsvertrag 2014-06-17 auf Gst 171/26 387 für Weichenwerk Wörth GmbH (FN 199719f)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

17.07.2017 14:27:37

3. Liegenschaftsbeschreibung

3.1 Grundinformationen

Die Fläche ist nahezu ebenflächig und weist ein Gesamtausmaß von ca. 1.100m² vorbehaltlich Teilungsplan auf. Die Liegenschaft ist unbebaut und begrünt.

Es sind in unmittelbarer Nähe der Fläche ein Trinkwasserbrunnen sowie ein Strom-, Gas- und ein Kanalanschluss vorhanden.

3.2 Katasterplan



3.3 Fotos



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. Der Sichtraum von Eisenbahnkreuzungen ist dauerhaft freizuhalten.
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. 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. Aufgrund der seinerzeitigen Kampfhandlungen ist dieser Bereich als gelbe Zone anzusehen. 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.
11. Im nördlichen Bereich der Verkaufsfläche quert eine Gasleitung das Grundstück, diesbezüglich ist unbedingt mit EVN-Gas bzw. Wienenergie Kontakt aufzunehmen und das Einvernehmen herzustellen.
12. Der Käufer wird 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 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 verfügungsberechtigte Verkäuferin auf seine Gefahr und sein eigenes Risiko, sollten solche auch aufgrund falschen Vertrauens in eine scheinbare Vertretungsmacht eines einzelnen ÖBB-Mitarbeiters erfolgen.

14. 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.
15. 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