



IMMOBILIEN KURZEXPOSÉ

Verkauf Freifinanzierte Bauplätze 2 und 2a

Nordwestbahnhof, 1200 Wien – Phase A.2

Referenznummer: W-177



Grundbuchstand KG 01620 Brigittenau:

- Bauplatz 2, Gst. 3183/4, EZ NEU2, im Ausmaß von ca. 4.435 m²
- Bauplatz 2a, Gst. 3192/112, EZ NEU4, im Ausmaß von ca. 2.399 m²

Mindestkaufpreis: **€ 44.310.000,--** (umsatzsteuerfrei)

Angebotsfrist: bis 21.09.2026

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

Thomas Heger, MA,

Immobilienvermittlung

Thomas.Heger@oebb.at | +43 664 7805 1589

Lassallestraße 5, 1020 Wien

Der Nordwestbahnhof im 20. Wiener Gemeindebezirk war einst ein wichtiger Frachtenbahnhof und eine Drehscheibe für Logistik. Heute ist er das wichtigste innerstädtische Stadtentwicklungsgebiet Wiens. Auf dem 44 Hektar großen Areal entsteht ein neues Stadtviertel mit Wohnungen für etwa 16.000 Menschen, 4.700 neuen Arbeitsplätzen und einem zehn Hektar großen Park „Grüne Mitte“. Der Bauplatz ist Teil des Stadtentwicklungsgebiets „Nordwestbahnhof“ und befindet sich am südlichen Entrée des Quartiers.

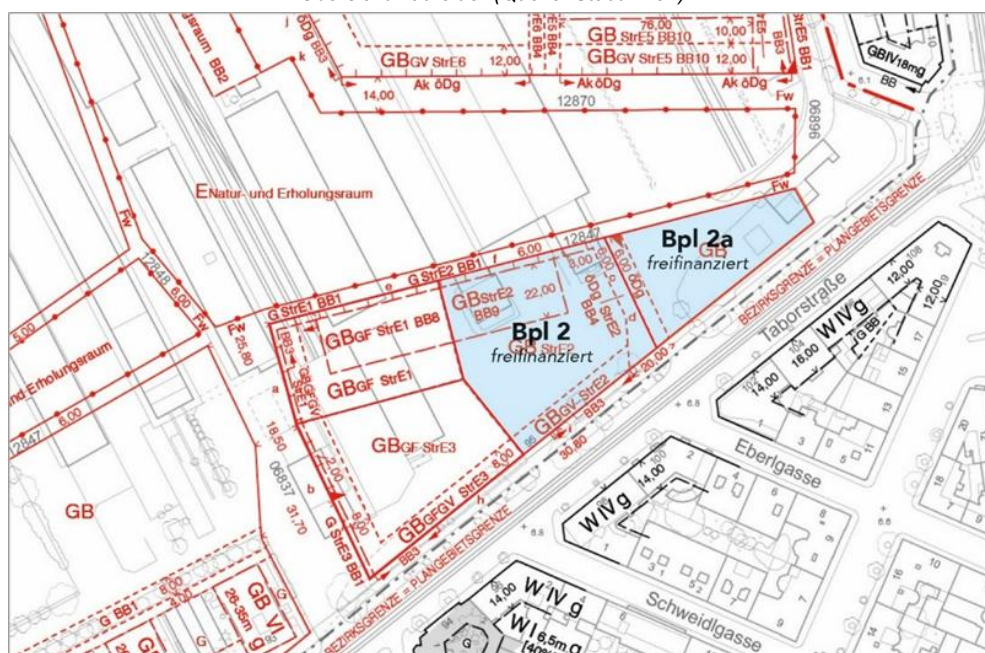
Vorbehaltlich der Zustimmung der Geschäftsführung der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sowie des Vorstands und Aufsichtsrats der ÖBB-Infrastruktur AG gelangen die Grundstücke

- 3183/4, EZ NEU2, mit Bauplatz 2, im Ausmaß von ca. 4.435 m² und
- 3192/112, EZ NEU4, mit Bauplatz 2a, im Ausmaß von ca. 2.399 m²

beide KG 01620 Brigittenau, 1200 Wien, zum Verkauf.



Übersicht Baufelder (Quelle: Stadt Wien)



Übersicht Flächenwidmung PD 8355 (Quelle: Stadt Wien)

Der Mindestkaufpreis der gegenständlichen Liegenschaft beträgt:

EUR 44.310.000,00 (umsatzsteuerfrei)

Interessent:innen haben die Möglichkeit, die Maklervereinbarung, die Vertraulichkeitserklärung und den Fragebogen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung hier abzurufen:

<https://transfer.oebb.at/index.php/s/nwQqKN3dpSJGP72>

Um die detaillierten Informationen zu den Ausschreibungsanforderungen sowie die Ausschreibungsunterlage und das Angebotsformblatt zu erhalten, bitten wir Sie um die Übermittlung der unterfertigten Maklervereinbarung, der Vertraulichkeitserklärung sowie des Fragebogens zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten (Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung) an folgende E-Mail-Adresse:

Thomas.Heger@oebb.at

Termine und Fristen:

Der genaue Terminverlauf ist in den Ausschreibungsunterlagen unter dem Punkt A.1 angeführt. Auszugsweise werden hier die Termine angeführt:

Bekanntmachung der Ausschreibung	27.04.2026
Übermittlung der Interessensbekundung inkl. Vertraulichkeitserklärung durch die Bieterinnen (Registrierung) bis spätestens	19.06.2026
Ausgabe der Unterlagen für das Bieterinnenverfahren (nach Registrierung)	ab 27.04.2026
Schriftliche Anfragen über die e-Vergabepattform bis spätestens	10.07.2026
Schriftliche Beantwortung der Fragen bis	24.07.2026
Abgabe des ersten Preisangebotes an Thomas Heger, 1020 Wien, Lassallestraße 5 bis spätestens 12:00 Uhr	21.09.2026
Abgabe der weiteren Preisangebote, falls es zu weiteren Runden kommt	(Die genauen Termine werden jeweils zeitnah bekanntgegeben)
Ermittlung der Bestbieterin	Je nach Anzahl der Bieter:innenrunden
Gremiale Genehmigung	Ca. 4 bis 6 Monate nach finaler Bieter:innenrunde
Bilanzwirksamer Überstichtag	Bis Ende 2027

Nach Einlangen der Unterlagen erhalten die Interessent:innen Zugang zum virtuellen Datenraum, in dem sämtliche für den Verkauf der Liegenschaft relevanten Informationen aufliegen. Die Interessent:innen sind eingeladen, **bis spätestens 21.09.2026 um 12:00 Uhr** (per Post oder Bote bzw. Botin einlangend) ein verbindliches, schriftliches und unterfertigtes Angebot an die oben angeführte Adresse zu übermitteln. Dieses ist unter Verwendung des im Datenraum befindlichen Musterangebotsformulars in einem geschlossenen Kuvert mit dem Vermerk „**Verkaufsverfahren Nordwestbahnhof – Bauplatz 2 und 2a – Nicht öffnen!**“ einzureichen.

Dem Angebot sind zudem die Bezugnahme auf die Ausschreibungsunterlage samt Bedingungen sowie die Bestätigung über die Kenntnisaufnahme der beiliegenden Rücktrittsrechts- und Widerrufsbelehrung beizuschließen.

Die elektronische Übermittlung des Angebotes ist dezidiert ausgeschlossen!

Die Sendung wird nach Ablauf der Angebotsfrist geöffnet. Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH wird mehrere Bieter:innenrunden durchführen, wobei sie vorab schriftlich kommunizieren wird, ob es sich bei der angekündigten Bieter:innenrunde um die letzte Runde im Bieter:innenverfahren handelt.

Die abgegebenen Kaufangebote müssen in allen Bieter:innenrunden verbindlich sein. Sie sind von den Bieter:innen zumindest bis 31.12.2027 aufrecht zu halten und haben auf einen ziffernmäßig bestimmten Nettobetrag in Euro zu lauten.

Für den Fall, dass mit der höchstbietenden Partei – aus welchen Gründen auch immer – kein Vertrag zustande kommt, ist die Verkäuferin berechtigt, auf das Angebot der zweit- bzw. dritthöchstbietenden Partei zurückzugreifen, solange dieses gültig ist. Ungeachtet dessen behält sich die Verkäuferin die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber der höchstbietenden Partei vor. Dies gilt gleichermaßen für die zweit- bzw. dritthöchstbietenden Partei, sofern mit dieser ebenfalls kein Vertragsabschluss zustande kommen sollte.

Die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH behalten sich das Recht vor, den dargestellten, geplanten Verkaufsprozess jederzeit einseitig abzuändern, zu unterbrechen oder überhaupt vorzeitig zu beenden. Die Bieter:innen können daraus keinerlei Schadenersatzansprüche gegenüber der ÖBB-Infrastruktur AG und der ÖBB Immobilienmanagement GmbH ableiten.

Die kaufende Partei verpflichtet sich für die erfolgreiche Vermittlung des ggst. Kaufgeschäftes zur Bezahlung einer Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher USt. an die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, 1020 Wien, Lassallestraße 5, FN 249152 a.

Verspätet einlangende oder unverbindliche Angebote können ebenso wenig Berücksichtigung finden wie Angebote unter dem jeweiligen Mindestkaufpreis. Die Liegenschaft wird im Zuge eines schriftlichen Bestbieter:innenverfahrens veräußert.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Ausschreibungsunterlage, welche nach bestem Wissen erstellt wurde, als unverbindliche und freibleibende Einladung zur Angebotslegung zu verstehen ist. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten wird keine Haftung übernommen.