

VERKAUFSEXPOSÉ

7 Zins-Wohnhäuser mit Gartenanlage in Villach Marksgasse 9, 11, 13 und Heizhausstraße 1, 3, 5, 7, 9500 Villach

Objektnummer: 13175, 13176, 13177, 13178, 13179, 13180, 13181
Referenznummer: K-142

Grundbuchstand:
GST 266/9, EZ 1912, KG 75454 Villach



Mindestkaufpreis: € 3.950.000,- (umsatzsteuerfrei)

Angebotsfrist: 25.06.2024
Stand per 26.04.2024

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

Mag. Bettina Limpl +43 664 617 2906
bettina.limpl@oebb.at
Immobilienvermittlung
10.-Oktober-Str. 20, 9500 Villach

Allgemeine Liegenschaftsdaten

Kurzbeschreibung des Kaufobjekts

Vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gremien steht die Liegenschaft GST 266/9, EZ 1912, KG 75454 Villach mit der Anschrift Marksgasse 9, 11, 13 und Heizhausstraße 1, 3, 5, 7, 9500 Villach mitsamt den darauf befindlichen, mehrgeschoßigen Wohngebäuden und großer Gartenanlage zum Verkauf. Bei den Gebäuden handelt es sich um 5 alleinstehende Wohnblöcke und einem Doppel-Wohnblock, insgesamt gibt es 57 Wohneinheiten, wovon 28 leerstehend sind.

Die Gebäude Marksgasse 9 und 13 sowie die Heizhausstraße 7 wurden ca. 1947 errichtet, Marksgasse 11 ca. 1924, Heizhausstraße 1, 3 und 5 wurden ca. 1921 errichtet.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 11.503 m² laut Grundbuch. Die Wohnnutzfläche der Gebäude betragen insgesamt ca. 3.944 m² (nähere Details siehe Exposé in Langversion).

Kaufpreis

Der Mindestkaufpreis der gegenständlichen Liegenschaft beträgt € 3.950.000,-. Der Verkauf erfolgt umsatzsteuerfrei.

Die Interessenten werden um Übermittlung (Post, E-Mail) eines unterfertigten Maklervertrags und einer firmenmäßig unterfertigten Vertraulichkeitserklärung an folgende Adresse gebeten:

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
z.H. Frau Mag. Bettina Limpl
10.-Oktober-Str. 20, 9500 Villach
bettina.limpl@oebb.at

Nach Eingang derselben erhalten die Interessenten das Exposé in Langversion und einen Zugang zu einem Transferordner in dem umfangreiche Unterlagen zur Liegenschaft aufliegen.

Die Verkaufstransaktion wird über eine öffentliche Ausschreibung im Zuge eines ein- oder mehrstufigen Bestbieterverfahrens eingeleitet. Alle Interessenten werden daher eingeladen bis 25.06.2024 12:00 Uhr (per Post oder Bote hier einlangend), ein verbindliches, ausschließlich schriftliches und unterfertigtes Angebot (Formular Lang-Exposé) samt einer Bankgarantie als Vadium in Höhe von 5% vom Ausrufungspreis (siehe Lang-Exposé) sowie einer Ausweiskopie in einem geschlossenen Kuvert mit dem Vermerk „*Verkaufsverfahren 7 Zins-Wohnhäuser mit Gartenanlage in Villach – nicht öffnen!*“ unter Bezugnahme auf das Verkaufsexposé in Langversion und die darin enthaltenen Bedingungen samt den ausgefüllten und unterfertigten Unterlagen (Maklervertrag, Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung, Fragebogen zur Erfüllung der Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung gem. §§365m-z GewO 1994, Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers, verbindliches Kaufangebot), die im Verkaufsexposé enthalten sind, an die o.a. Adresse zu senden. Die elektronische Übermittlung des Angebotes ist dezidiert ausgeschlossen!

Die abgegebenen Kaufangebote müssen in allen Bierrunden verbindlich sein. Sie sind vom Bieter zumindest bis 28.02.2025 aufrecht zu halten und haben auf einen ziffernmäßig bestimmten Nettobetrag in Euro zu lauten.

Für den Fall, dass mit dem Bestbieter – aus welchen Gründen auch immer – kein Vertrag zustande kommt, ist der Verkäufer berechtigt, auf das Angebot des Zweitbestbieters zurückzugreifen, solange dieses gültig ist.

Ungeachtet dessen behält sich der Verkäufer die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Bestbieter vor. Dies gilt gleichermaßen für den Zweitbestbieter, sofern mit diesem 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 können daraus keinerlei Schadenersatzansprüche gegenüber der ÖBB-Infrastruktur AG und der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH ableiten.

Die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH behalten sich weiters das Recht vor, von den Bietern die Vorlage einer zumindest bis 28.02.2025 befristeten Bankgarantie oder Finanzierungszusage einer Bank zu verlangen.

Verspätet einlangende oder unverbindliche Angebote können ebenso wenig Berücksichtigung finden wie Angebote unter dem Mindestkaufpreis.

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

An die
ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
10.-Oktober-Straße 20
9500 Villach

Betreff: Verkauf Villach Marksgasse/Heizhausstraße

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir, die

.....
(Firmenname, FN-Nummer, Adresse)

.....
(Tel., Mail, Ansprechpartner)

verpflichten uns, alle Informationen, die uns im Zuge des gegenständlichen Verkaufsverfahrens durch die Verkäuferin oder deren Beauftragte zugänglich gemacht werden, vertraulich zu behandeln. Insbesondere werden wir keine Informationen an Dritte weitergeben und/oder Dritten zugänglich machen, ausgenommen an von uns im Zuge des beabsichtigten Erwerbs der Liegenschaft beauftragte Berater, sofern wir diesen Beratern diese Vertraulichkeitsverpflichtung entsprechend überbinden und für deren Einhaltung durch die Berater eintreten.

Ausgenommen sind weiters allfällige Investoren, von denen wir als Berater im Zuge des beabsichtigten Erwerbs beauftragt worden sind, sofern wir diesen Investoren diese Vertraulichkeitsverpflichtung vollinhaltlich überbinden und für deren Verhalten und Handlungen wie für eigenes Verhalten/Handeln Gewähr (Erfolgshaftung) leisten sowie die Verkäuferin und deren Beauftragte schad- und klaglos halten.

Wir nehmen zur Kenntnis, dass eine Weitergabe an Dritte durch die vorgenannten Berater/Investoren nicht zulässig ist.

Die Vertraulichkeitsverpflichtung gilt nicht für solche Informationen, die wir nachweisbar von Dritten erhalten haben, ohne zur Geheimhaltung verpflichtet worden zu sein oder die öffentlich bekannt sind.

Wir werden die Verkäuferin und deren Beauftragte bei schuldhafter Verletzung dieser Verpflichtung schad- und klaglos halten.

Mit freundlichen Grüßen

..... Datum:

Firmenname
(firmenmäßige Fertigung)

<p>Immobilienmakler:</p> <p>ÖBB-Immobilienmanagement GmbH Immobilienvermittlung</p> <p>Lassallestraße 5 1020 Wien</p>	<h2 style="margin: 0;">Maklervertrag</h2> <p style="margin: 0;">mit dem Interessenten</p>
---	---

Auftraggeber (Interessent)	
Name(n)/Firma:	
.....	
Adresse(n):	
.....	
Tel./E-Mail:	
Beruf:..... Geburtsdatum:	

Aufgrund dieser Vereinbarung wird der Immobilienmakler für den Interessenten tätig und unterstützt ihn bei der Suche nach einer Immobilie. Für die Maklerleistungen unseres Unternehmens wird bezugnehmend auf eine allfällige konkrete Anfrage und auch für zukünftige weitere Anfragen nachstehende Vereinbarung getroffen:

Dieser Maklervertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsteilen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und ohne Angabe eines Grundes aufgekündigt werden. Die Aufkündigung hat keine Auswirkung auf jene Rechtsgeschäfte, für die der Makler bis zum Zeitpunkt der Aufkündigung bereits verdienstlich für den Interessenten tätig war, sofern das vermittelte Rechtsgeschäft (auch nach erfolgter Aufkündigung) zustande kommt.

Der Immobilienmakler kann kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.

Unser Unternehmen ist ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren.

Provisionsvereinbarung

Für den Fall, dass der Interessent aufgrund der vertragsgemäßen, verdienstlichen Tätigkeit des Immobilienmaklers ein Objekt kauft oder mietet, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision in der nachstehend angeführten Höhe zu bezahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision entsteht im Erfolgsfall und wird mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Provisionshöhe
3% des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises zuzüglich 20% UST. (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

Für den Fall, dass der Interessent ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z. B. Kauf anstatt Miete) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird. Bei der Vermittlung von befristeten Mietverhältnissen wird für den Fall der Verlängerung des Mietverhältnisses oder die Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis eine weitere Provision (Ergänzungsprovision) nach Maßgabe der Verlängerung in Höhe von 1 BMM zuzüglich USt vereinbart. Eine Ergänzungsprovision nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (zB zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (zB dann Kauf) abgeschlossen wird.

Besondere Provisionsvereinbarungen

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes zuzüglich 20% USt auf Basis des im Vermittlungsauftrag genannten Kaufpreises/Bruttomietzinses zuzüglich 20% USt) wird auch für den Fall vereinbart,

- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt (ohne beachtenswerten Grund wird ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlicher Rechtsakt überraschend unterlassen),
- dass der Auftraggeber (Interessent) die vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt.

Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigegebenen Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

- Der Interessent wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.
- Der Auftraggeber wünscht kein vorzeitiges Tätigwerden.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Der Interessent erhält eine Kopie dieses Maklervertrages auf einem dauerhaften Datenträger und eine Nebenkostenübersicht (ÖVI-Form 13 K bzw. M, Nebenkostenübersicht und Information über den Maklervertrag sowie allfällige Rücktrittsrechte)

Ort: am

.....
Immobilienmakler

.....
Auftraggeber

- Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Maklerunternehmens abgeschlossen.

- Zutreffendes ankreuzen