

# VERMIETUNGSEXPOSÉ

## Saniertes Bahnhofsgebäude Tulln

3430 Tulln, Bahnhofstraße 69



EG Pachtfläche 1 198,94m<sup>2</sup> Mindestpacht €2.190,00 zzgl. BK und 20% Ust.  
EG Pachtfläche 2 124,16m<sup>2</sup> Mindestpacht €1.370,00 zzgl. BK und 20% Ust.

Höhe der jährlichen Umsatzbeteiligung bei Pachtverträgen je nach Gewerbeart

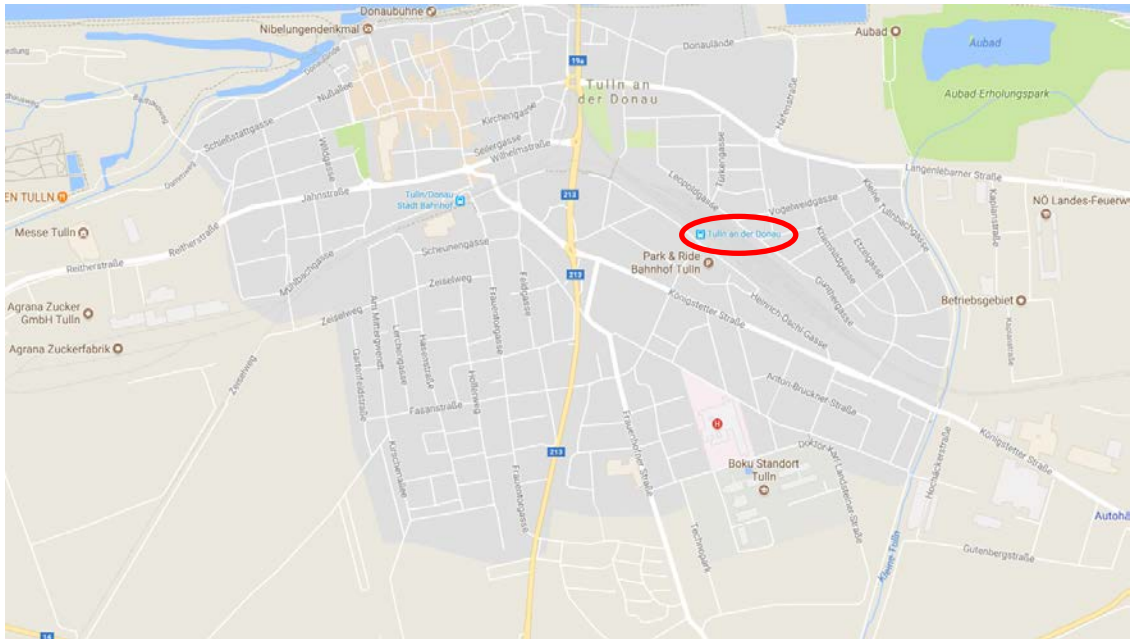
**ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, Region NÖ/Bgld**  
**Immobilienvermittlung**  
3100 St Pölten, Bahnhofplatz 1a

*INHALTSVERZEICHNIS*

- 1. Titelseite**
  
- 2. Beschreibung**
  - 2.1 Lagebeschreibung
  - 2.2 Objektbeschreibung / Konditionen
  - 2.3 Rahmenbedingungen
  - 2.4 Energiekennzahlen
  - 2.5 Eigentumsverhältnisse
  - 2.6 Verwaltung
  
- 3. Animationen**
  
- 4. Geschäftsbedingungen**
  - 4.1 Vergabeablauf
  - 4.2 Mindestanforderungsprofil
  - 4.3 Provisionsvereinbarung
  - 4.4 Hinweis
  - 4.5 Nebenkostenübersicht lt. § 30 b Konsumentenschutzgesetz

## 2. Beschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung



Der Bahnhof Tulln liegt an der Franz Josef Bahn im östlichen Bereich des Gemeindegebietes Tulln. Der Bahnhof wird im Rahmen der Bahnhofsoffensive bis 2019 von der ÖBB-Infrastruktur AG modernisiert und behindertengerecht ausgestattet.



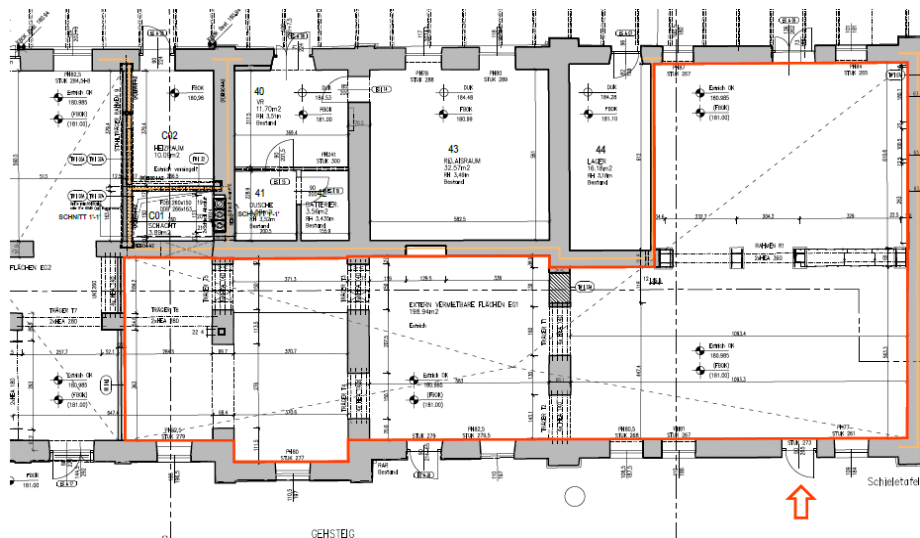
## 2.2 Objektbeschreibung/Konditionen



Die Geschäfte befinden sich in sehr guter Lage mit hoher Kundenfrequenz am Bahnhof Tulln und sind ideal für gewerbliche Nutzungen mit Laufkundschaft.

Die gegenständlichen Pachträumlichkeiten liegen direkt im Aufnahmegebäude des Bahnhofs Tulln und sind über den Busbahnhof, die Kiss & Ride-Anlage sowie den Personentunnel, welcher die Park&Ride-Anlage mit den Zugängen zu den Bahnsteigen und dem Bahnhofsgebäude verbindet, barrierefrei zugänglich.

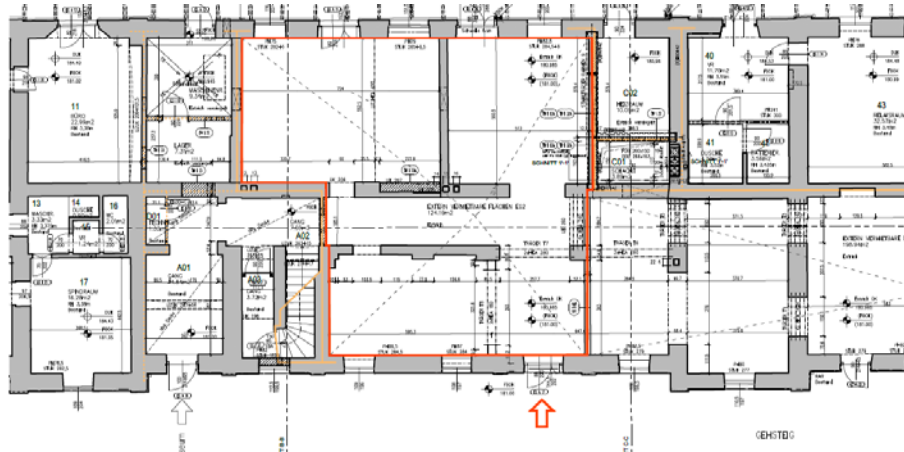
### **Ausschnitt Grundrissplan EG Pachtfläche 1 (Fläche gesamt 198,94m<sup>2</sup>):**



#### **Pachtzins**

- Monatliche Mindestpacht: € 11,00 pro m<sup>2</sup> und Monat zzgl. 20% Ust, prozentuale Umsatzpacht je nach Gewerbe
- Betriebskostenkonto: € 2,90 pro m<sup>2</sup> und Monat zzgl. 20% Ust

**Ausschnitt Grundrissplan EG Pachtfläche 2 (Fläche gesamt 124,16m²):**



**Pachtzins**

- Monatliche Mindestpacht: € 11,00 pro m<sup>2</sup> und Monat zzgl. 20% Ust, prozentuale Umsatzpacht je nach Gewerbe
- Betriebskostenkonto: € 2,90 pro m<sup>2</sup> und Monat zzgl. 20% Ust

**Versorgung:**

- Hinsichtlich der weiteren, auf den Pachtgegenstand bezogenen bzw. für den Pachtgegenstand bestimmten Leistungen und Lieferungen (Wärme, Kälte-Umluft, Strom, Wasser, Reinigung und dergleichen) hat sich der Pächter an die entsprechenden Gesellschaften im ÖBB-Konzern zu wenden, mit diesen oder allenfalls mit sonstigen Lieferanten (z.B. EVN) direkte Liefervereinbarungen abzuschließen und alle damit verbundenen Kosten zu tragen.

Die Räumlichkeiten werden im Edelmetallbau übergeben, den Innenausbau haben durch den Pächter zu erfolgen (siehe beiliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

2.3 Rahmenbedingungen

**Vertragslaufzeit**

- 5 Jahre

**Kaution**

- Einmalige Kaution in der Höhe von 3 Brutto-monatspachten. Diese kann auch mittels Bankgarantie einer österreichischen Bank hinterlegt werden.

•



### **Rechtsgeschäftsgebühr**

- 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses inkl. Ust. (wird an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel abgeführt)

### 2.4 Energiekennzahlen

Mit dem am 02.05.2016 erstellten Energieausweis über das zu vermietende Gebäude wird ein Gesamtenergieeffizienzfaktor von fGEE 0,90 sowie ein spezifischer Heizwärmebedarf von 70,82 kWh/m<sup>2</sup>a ausgewiesen.

### 2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Objekt steht im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur AG (FN 71396w)

### 2.6 Verwaltung

Die Liegenschaft wird von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH verwaltet.

## 3. Animationen





copyright by kopetzky & partner©

## 4. **Geschäftsbedingungen**

### 4.1 Vergabeablauf

Interessenten werden eingeladen, ein verbindliches, schriftliches Anbot inkl. Konzept für den Ausbau und den Betrieb im Bahnhofsgebäude Tulln unter Bezugnahme auf das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Bedingungen bei u.g. Kontakt einzubringen:

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH  
Immobilienvermittlung Region NÖ/Bgld  
Herr Thomas Hauer  
3100 St. Pölten, Bahnhofplatz 1a  
Mobil +43 664 6175990  
E-Mail [thomas.hauer@oebb.at](mailto:thomas.hauer@oebb.at)  
Web [immo.oebb.at](http://immo.oebb.at)

### 4.2 Mindestanforderungsprofil

- gewerbliche Voraussetzungen
- erstklassige Bonität
- hochwertiges Geschäftskonzept

### 4.3 Provisionsvereinbarung

Der guten Ordnung halber halten wir nochmals fest, dass wir im Falle des Zustandekommens eines rechtsgültigen Pachtvertrages 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 von dzt. 20% 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).

#### 4.4 Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz vorliegt. Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, Region NÖ/Bgld ist mit der Verwaltung des Objekts betraut.

#### 4.5 Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter

Siehe Beilage