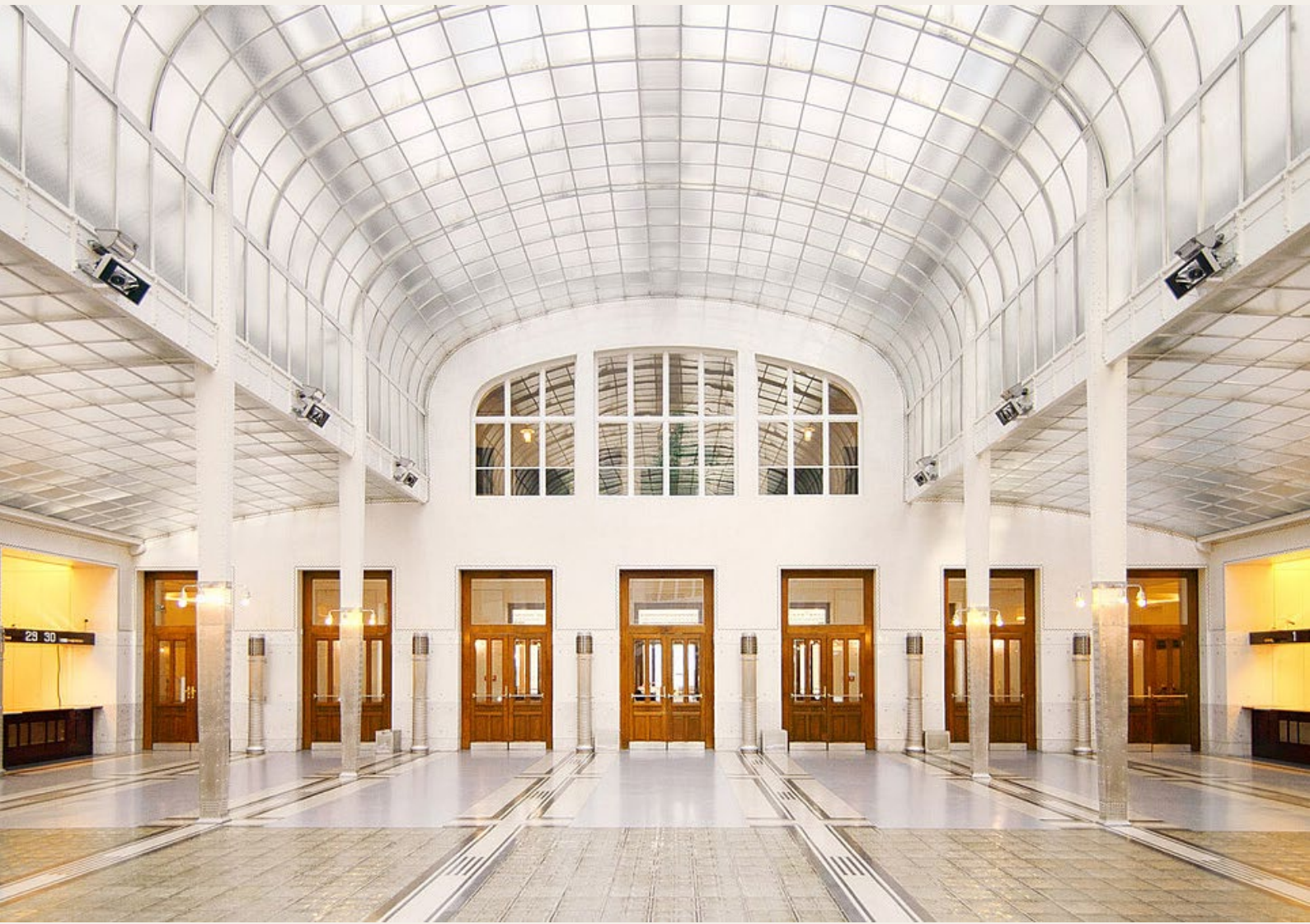




Einzigartiges Liegenschaftsinvestment

Österreichische Postsparkasse

LIEGENSCHAFT · GEORG-COCH-PLATZ 2 · 1010 WIEN

92 Jahre wertgesicherter Ertrag geschuldet von der Republik Österreich.

ÖSTERREICHISCHE POSTSPARKASSE

Manche Werte muss man entwickeln.
Dieser zahlt sich seit 1906 aus.

92 Jahre wertgesicherter Ertrag geschuldet von der Republik Österreich - besichert durch eines der bedeutendsten
Bauwerke der Wiener Moderne im ersten Bezirk.

Ein unwiederbringliches Stück Wien

EINMALIGE LAGE IM 1. BEZIRK

Am Georg-Coch-Platz, im UNESCO-Weltkulturerbe der Inneren Stadt - unmittelbar an der Ringstraße, gegenüber dem MAK und wenige Schritte vom Stadtpark.

92 JAHRE WERTGESICHERTER ERTRAG

Gegenstand des Erwerbs ist die Liegenschaft der Otto Wagner Postsparkasse, an der zugunsten der Bundesimmobiliengesellschaft (Republik Österreich) ein bis 2118 laufendes Baurecht eingeräumt wurde – bei einem zu 100 % wertgesicherten Baurechtszins.

GRUNDSTÜCK VON SELTENER GRÖSSE

7.827 m² zusammenhängende Fläche in der Wiener City - ein Maßstab, der im ersten Bezirk heute nicht mehr darstellbar ist.

VOLLE ENTLASTUNG & ENTSCHÄDIGUNGSLOSER HEIMFALL

Der Grundeigentümer bleibt vollständig frei von Instandhaltungs- und Erhaltungspflichten. Zugleich sichert die Heimfallregelung den Übergang des Gebäudes in sein Eigentum - ein nachhaltiger Wertzuwachs.

7.827 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1. Bezirk

INNERE STADT - UNESCO-WELTERBE

1904-1906

ERRICHTUNG - OTTO WAGNER (Erweiterung 1910-1912)

€ 4,8 Mio.

BAURECHTSZINS P.A. – WERTGESICHERT (Stand 2026)



DER STANDORT WIEN

Europas lebenswerteste Stadt

Wien führt seit über einem Jahrzehnt die internationalen Rankings der Lebensqualität an. Als Sitz von mehr als 40 internationalen Organisationen verbindet die Stadt hohe Kaufkraft, politische Stabilität und ein außergewöhnliches kulturelles Erbe - Rahmenbedingungen, die den ersten Bezirk zu einer der gefragtesten Adressen Europas machen.

Nr. 1

LEBENSWERTESTE
STADT DER WELT

≈ 2,0 Mio.

EINWOHNER

40+

INTERNATIONALE
ORGANISATIONEN

Welterbe

UNESCO

Im Herzen des 1. Bezirks, mit Blick zur Ringstraße

Die Liegenschaft liegt am Georg-Coch-Platz im ersten Wiener Gemeindebezirk - inmitten des **UNESCO-Weltkulturerbes** der historischen Innenstadt. Zwischen Stubenring und Postgasse, gegenüber dem MAK und wenige Schritte vom Stadtpark, verbindet die Adresse die Ruhe eines eigenen Platzes mit der vollen Zentralität der Wiener City.

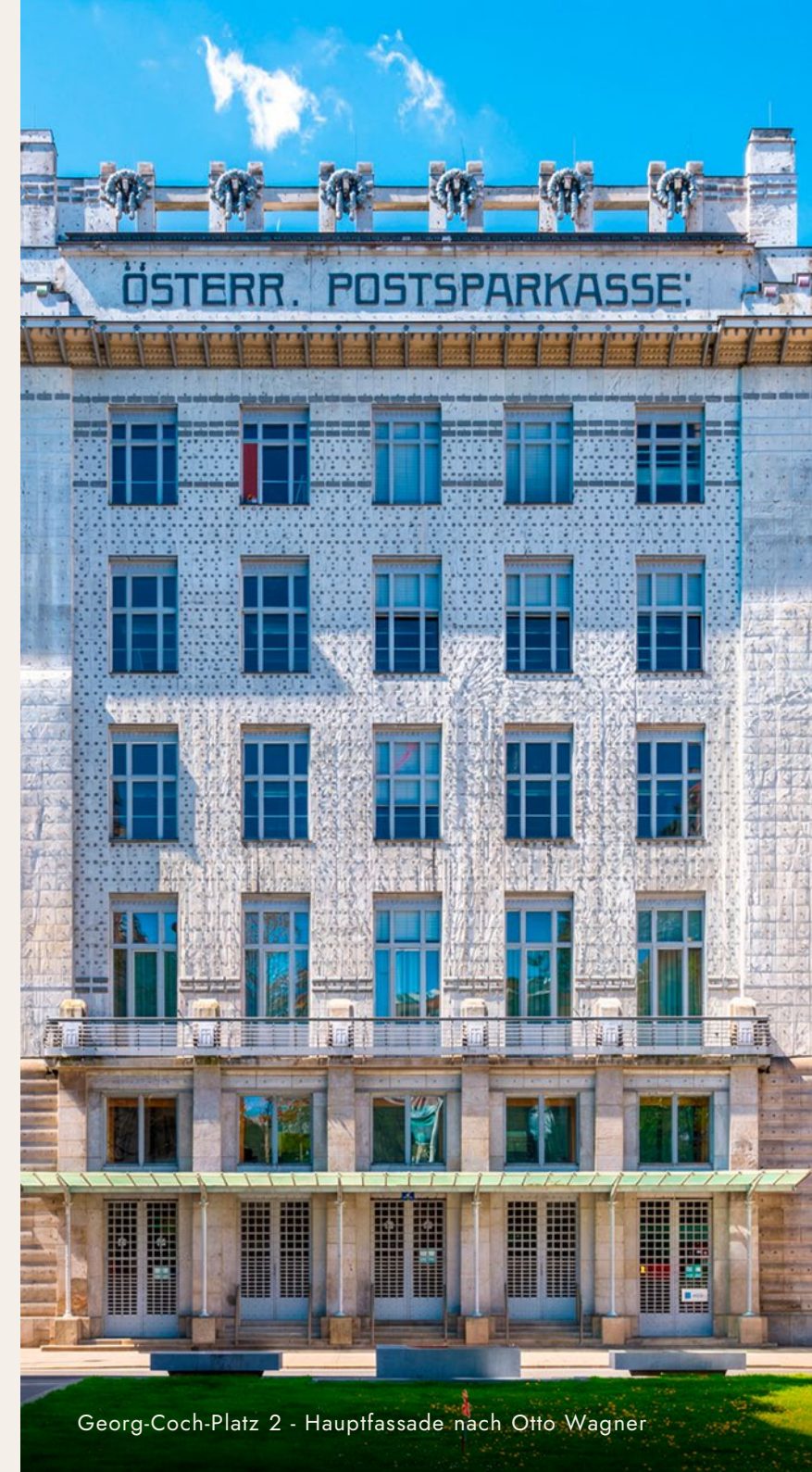
Erworben wird **die Liegenschaft samt dem darauf lastenden Baurecht**. Das denkmalgeschützte Gebäude steht während der Laufzeit im Eigentum der Baurechtsnehmerin; entscheidend sind daher Lage und Ertrag: Der Cashflow **ist zu 100 % wertgesichert**. Grundlage ist ein bis 31.12.2118 befristeter Baurechtsvertrag mit der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) - und damit die Bonität der Republik Österreich.

Erhaltungspflichten treffen die Eigentümerseite nicht; die BIG hat das Gebäude durchgehend in gutem Zustand zu halten. Mit Ablauf des Baurechts fällt das **Bauwerk entschädigungslos an die Grundeigentümerin** und wird damit Teil des Investments.

HAUS FÜR KUNST UND WISSENSCHAFT

Die ehemalige Postsparkasse hat sich zu einem **bedeutenden Zentrum für Forschung, Wissenschaft und Kunst** entwickelt. Die **Universität für angewandte Kunst Wien** nutzt rund 8.800 m², unter anderem für das Angewandte Interdisciplinary Lab, das Café Exchange und wechselnde Ausstellungen. **Größter Mieter** ist die **Österreichische Akademie der Wissenschaften** mit etwa 16.000 m².

Weitere Institutionen im Gebäude sind das **Ludwig Boltzmann Institut** für Kriegsfolgenforschung, die **Johannes Kepler Universität Linz** mit ihrem Zentrum für Fernstudien sowie der **Wissenschaftsfonds FWF**, der seinen Hauptsitz mit rund 150 Mitarbeitenden in die Postsparkasse verlegt hat. Gemeinsam betreiben die Universität für angewandte Kunst Wien und die Johannes Kepler Universität Linz außerdem ein Programm zu Kunst und Wissenschaft. Seit dem Einzug der **Österreichischen UNESCO-Kommission Anfang 2025** sind sämtliche vermietbaren Flächen des rund 40.000 m² großen Gebäudes vollständig belegt.



Georg-Coch-Platz 2 - Hauptfassade nach Otto Wagner

DIE UMGEBUNG

Im Zentrum des Wiener Stadtgefüges

Der Georg-Coch-Platz liegt eingebettet in ein Ensemble aus Kultur, Verwaltung und Handel - von der Ringstraße und dem Regierungsviertel bis zu den Luxusachsen der Innenstadt.

DISTANZEN

U3 Stubentor	2 Min.
Wien Mitte - S-Bahn / CAT	6 Min.
Stephansplatz - U1/U3	8 Min.
Flughafen Wien - via CAT	22 Min.

IN GEHWEITE

MAK - Museum für angewandte Kunst

Stadtpark & Ringstraße

Stephansdom, Hofburg, Staatsoper & Kärntner Straße

Schwedenplatz, Donaukanal & Urania



- | | | | |
|------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 01 Stephansplatz U1/U3 | 02 Schwedenplatz U1/U4 | 03 Stubentor U3 · 2 Min. | 04 Wien Mitte S-Bahn · CAT |
| 05 MAK | 06 Stadtpark | 07 Hofburg | 08 Staatsoper |
| 09 Urania | 10 Albertina | 11 Burgtheater | 12 Universität |
| 13 Börse | 14 Rathaus | 15 Parlament | 16 Karlskirche |

Ein einzigartiges Grundstück mit 7.827 m²

Verkauft wird die Liegenschaft EZ 1671, an der zugunsten der Bundesimmobiliengesellschaft ein langfristiges Baurecht mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2118 eingeräumt wurde.

DIE LIEGENSCHAFT

Grund & Boden

EZ 1671 samt Bauzinsanspruch
- der Verkaufsgegenstand



DER ERTRAG

100%
wertgesicherter Bauzins
durch die Republik Österreich



DER HEIMFALL 2118

Bauwerk fällt zurück
**entschädigungsloser Übergang
an den Grundeigentümer**

BAURECHTSDAUER

92 Jahre bis 31/12/2118

AKTUELLER BAURECHTSZINS P.A.

rd. € 4,8 Mio.

WERTSICHERUNG

Vollständig VPI wertgesichert

Besichert durch das einzigartige Österreichische Postsparkassengebäude

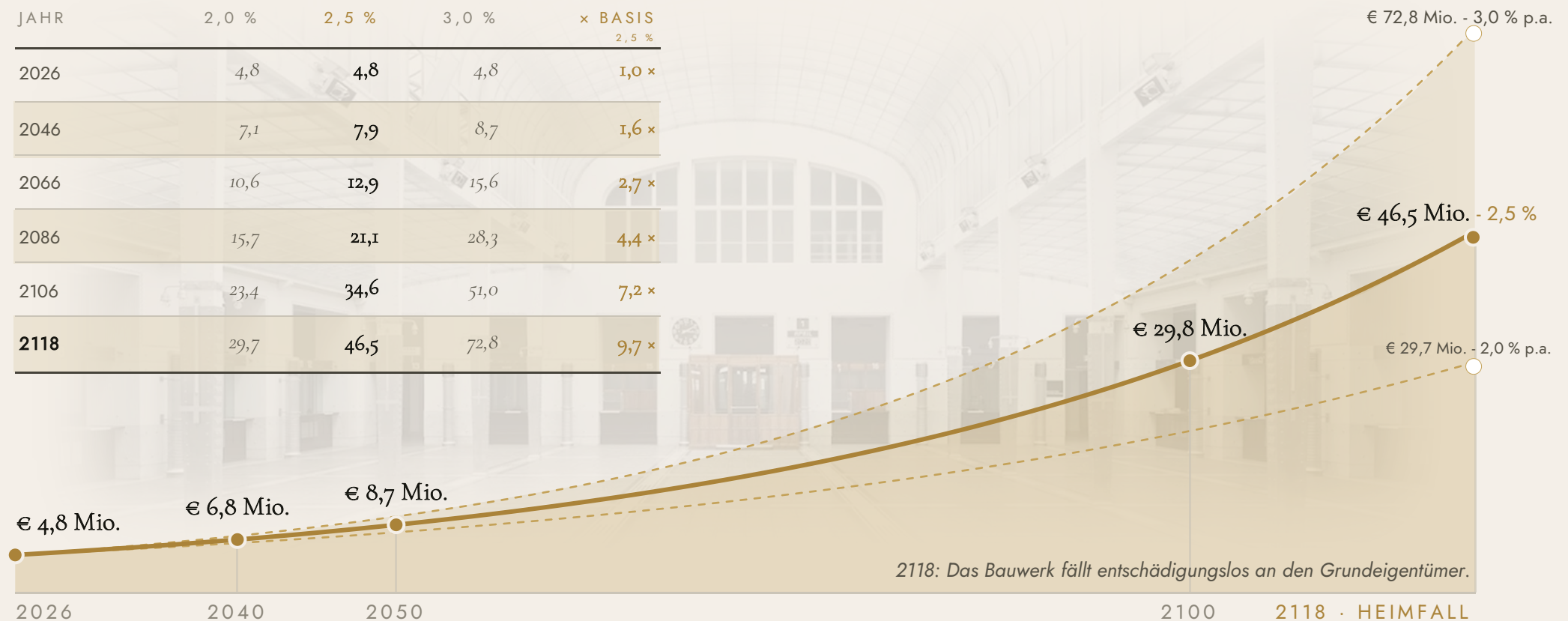


Ein substanzstarker Cashflow mit kontinuierlicher Steigerung

Rund **€ 4,8 Mio. Baurechtszins p.a.**, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex - eine Verringerung ist vertraglich ausgeschlossen. Bis zum Laufzeitende 2118 summiert sich der Ertrag bei 2,5 % Indexierung auf **über € 1,7 Mrd.** - zuzüglich des entschädigungslosen Heimfalls des Bauwerks.

BAUZINS IN € MIO. P.A.

JAHR	2,0 %	2,5 %	3,0 %	× BASIS 2,5 %
2026	4,8	4,8	4,8	1,0 ×
2046	7,1	7,9	8,7	1,6 ×
2066	10,6	12,9	15,6	2,7 ×
2086	15,7	21,1	28,3	4,4 ×
2106	23,4	34,6	51,0	7,2 ×
2118	29,7	46,5	72,8	9,7 ×



Basiskurve 2,5 % p.a. - strichliert 2,0 % / 3,0 % - Basis 2026: € 4.796.313 - Wertsicherung: 100% VPI wertgesichert

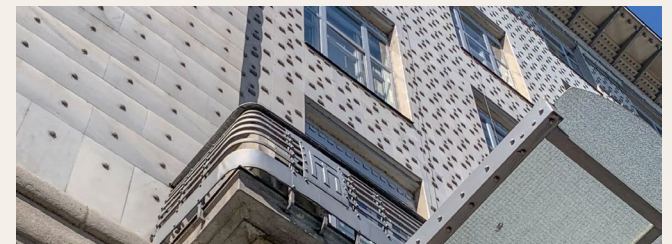


DAS BAUWERK

Ein Manifest der Wiener Moderne

1904 bis 1906 nach Plänen von Otto Wagner errichtet (1910-1912 erweitert), gilt die Postsparkasse als Hauptwerk der Wiener Moderne und als eines der bedeutendsten Bauwerke des frühen 20. Jahrhunderts. Die Fassade aus dünnen Marmor- und Granitplatten, sichtbar mit Aluminiumbolzen fixiert, war ihrer Zeit weit voraus; die lichtdurchflutete Kassenhalle mit ihrem gläsernen Tonnendach zählt zu den Ikonen der modernen Architektur.

Das Gebäude ist nicht Gegenstand des Verkaufs - es ist die Besicherung. Der Wert liegt im Ertrag, den es trägt.



OTTO WAGNER - 1904-1912 - DENKMALSCHUTZ

ECKDATEN

Auf einen Blick

ADRESSE

Georg-Coch-Platz 2, 1010 Wien

RECHTSOBJEKT

Liegenschaft - Stammeinlage EZ 1671

BAURECHT

EZ 1907

ARCHITEKT - ERRICHTUNG

Otto Wagner - 1904-1906 (1910-1912 erweitert)

BAUZINS P.A.

rd. € 4,8 Mio. - 100% wertgesichert

Vorkaufsrecht zugunsten der Baurechtsnehmerin einverleibt.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

7.827 m²

KATASTRALGEMEINDE

01004 Innere Stadt - BG Innere Stadt

DENKMALSCHUTZ

Ja - Bundesdenkmalamt Alle Erhaltungspflichten bei der Republik Österreich

BAURECHTSNEHMERIN

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. 100% Republik Österreich

BAURECHTSDAUER

92 Jahre bis 31/12/2118



Die Kassenhalle - Ikone der Wiener Moderne

IMPRESSIONEN

Detail & Handwerk

Vom Aluminiumbolzen der Fassade bis zum Marmor-Treppenhaus - jede Fuge dokumentiert Otto Wagners Gestaltungswillen.





ÖSTERR. POSTSPARKASSE

Georg-Coch-Platz 2, 1010 Wien

EIN ERTRAG IM ERSTEN BEZIRK - FÜR GENERATIONEN

KONTAKT

EHL Investment Consulting

EHL Investment Consulting wurde exklusiv mit dem Verkauf der Liegenschaft betraut. Für Unterlagen, Besichtigung und weiterführende Kennzahlen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

EHL Investment Consulting GmbH

Rathausstraße 1 - 1010 Wien

+43 1 512 76 90 302

office@ehl.at - www.ehl.at

DISCLAIMER & KÄUFERPROVISION

Alle angegebenen Informationen beruhen auf Unterlagen und Aussagen der Eigentümer und ihrer Vertreter und sind ohne Gewähr. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Investment Teaser gemachten Aussagen sowie für jegliche gesonderte, schriftlich oder mündliche erteilte Information an Kaufinteressenten und von diesen involvierte Dritte wird jegliche Haftung, sowohl von EHL als auch seitens des Verkäufers unwiderruflich ausgeschlossen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes BGBl. 262/1996 und der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBl. 297/1996.

Wir ersuchen im Interesse des Abgebers um Diskretion und halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Besichtigungen und Verhandlungen sind ausschließlich über EHL als Vertreter des Verkäufers zu führen. Eine Weitergabe dieser Investmentgelegenheit an Dritte ist nicht gestattet.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass im Falle eines Kaufvertragsabschlusses EHL für die Vermittlung dem Käufer eine Käuferprovision von 0,15% des asset-basierten Kaufpreises ggf. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in Rechnung stellen wird.

EHL verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter www.ehl.at/datenschutz zu finden. EHL wird Ihnen aufgrund Ihres Suchprofils gleichartige Angebote (z.B. per E-Mail) übermitteln. Sofern Sie das nicht wünschen, bitten wir Sie uns dies unter datenschutz@ehl.at mitzuteilen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

