

Entwicklungspotenzial in Bestlage: Dachausbauprojekt Landstraßer Hauptstraße



Objektnummer: 5237/1275

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Rohbau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	645,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 149,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MMag. Gregor Zimmer

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien

T +436702014614

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

Projektbeschreibung

Die Liegenschaft **Landstraßer Hauptstraße 133** bietet ein attraktives Ausbaupotenzial für Investoren, Projektentwickler und Bauträger. Insbesondere durch die zentrale Lage und die möglichen **645–670 m² zusätzliche Wohnnutzfläche** im Dachbereich ergibt sich ein interessantes Entwicklungsprojekt.

- Hohe Ausnutzbarkeit des Grundstücks laut Widmung
- Technische Voraussetzungen für Aufzugsnachrüstung gegeben
- Flexibilität in der Wohnraumgestaltung (Singlewohnungen, Maisonetten, mit/ohne Terrassen)
- Positive Grundhaltung der Baubehörde (MA 37)

Lage, Objektbeschreibung und Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk, direkt an der gut frequentierten Landstraßer Hauptstraße. Das bestehende Wohnhaus wurde um das Jahr 1885 errichtet und besteht aus einem straßen- und hofseitigen Bauteil, die gemeinsam einen U-förmigen Grundriss bilden. Erschlossen wird das Gebäude über zwei Treppenhäuser, die sich in den innenliegenden Ecken befinden. Zur Ausnutzbarkeit des Bauplatzes wurde eine Stellungnahme eines Architekten eingeholt und werden folgende Informationen diese Stellungnahme entnommen.

Die Buslinie 47A führt an der Liegenschaft vorbei. Die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz ist wenige Gehminuten entfernt. Die U4-Station Wien Mitte ist in 10 Bus-Minuten erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind insbesondere auf der Landstraßer Hauptstraße fußläufig erreichbar. Der Rochusmarkt lädt kulinarisch ein.

Widmung, Bauklasse und rechtlicher Rahmen

Gemäß dem aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan handelt es sich bei der Liegenschaft um **gemischtes Baugebiet (GB)** mit **geschlossener Bauweise (g)**. Für den straßenseitigen Bauteil gilt **Bauklasse IV**, welche eine Gebäudehöhe von bis zu **21 Metern** zulässt – in direkter Abhängigkeit zur Straßenbreite, die hier rund 28 Meter beträgt. Dies wurde auch im Zuge einer telefonischen Auskunft durch die MA 37 (Baupolizei) bestätigt.

Potenzial für Dachausbau und Aufstockung

Straßenseitig erlaubt der geltende Bebauungsplan eine Erhöhung der Gebäudehöhe von aktuell ca. 17,45 Metern auf maximal **21 Meter**. Daraus ergibt sich ein **mögliches Ausbaupotenzial für bis zu drei zusätzliche Dachgeschosse**.

Hofseitig kann ein **weiteres Dachgeschoss** realisiert werden, wobei die Dachflächen entsprechend eingerückt und unter einer Neigung von 45° konzipiert werden müssen.

Wohnnutzfläche – Prognose für zusätzlich erzielbare Flächen

Nach Abzug von Technik-, Konstruktions- sowie Erschließungsflächen ergibt sich aus der Baumassenstudie ein realistisch einschätzbares zusätzliches Nutzungspotenzial von rund **645 bis 670 m² Wohnnutzfläche**.

Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt:

- **1. Dachgeschoss (Straßen- und Hoftrakt):** ca. 385–395 m²
- **2. Dachgeschoss (nur straßenseitig):** ca. 150–160 m²
- **3. Dachgeschoss (nur straßenseitig):** ca. 110–115 m²

Die tatsächliche erzielbare Fläche ist abhängig von der geplanten Anzahl an Wohnungen bzw. Maisonetten. **Terrassenflächen** wurden in dieser Berechnung **nicht berücksichtigt**.

Erschließung & Barrierefreiheit – Aufzugsoptionen

Die Erschließung des bestehenden Gebäudes erfolgt über zwei Treppenhäuser, die jeweils über ein Fensterpodest verfügen. Für Stiege 1 und 2 kann ein **Aufzug** installiert werden.

Abstimmung mit Behörden (MA 37)

In einem Gespräch mit der zuständigen Baupolizei wurden die wichtigsten Annahmen zur Gebäudehöhe, Giebelfläche und Flächenwidmung bestätigt.

Wesentliche Punkte der Rückmeldung:

- **21 m Gebäudehöhe straßenseitig** zulässig
- **Max. Giebelfläche je Stiege:** 100 m²
- **Hofseitiger Ausbau:** ein Geschoss möglich
- **Aufbauten auf 1/3 der Dachlänge** erlaub

Unterlagen

Neben der Stellungnahme zur Ausnützung des Bauplatzes liegt auch ein geotechnisches Gutachten vor und kann bei fortgesetzten Ankaufinteresse zur Verfügung gestellt werden.

Haftungsausschluss / Disclaimer

Die vorliegende Zusammenstellung wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf den zum Zeitpunkt der Ausarbeitung verfügbaren Informationen sowie den aktuellen rechtlichen und baurechtlichen Grundlagen. Dennoch kann keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der enthaltenen Angaben übernommen werden.

Alle Aussagen, insbesondere zu baulichen Möglichkeiten, Flächenangaben, Widmungen und behördlichen Einschätzungen, dienen lediglich der unverbindlichen Orientierung und stellen keine rechtsverbindliche Auskunft oder Zusicherung dar.

Die tatsächliche Umsetzbarkeit baulicher Maßnahmen ist stets im Einzelfall zu prüfen und hängt von einer Vielzahl technischer, rechtlicher und behördlicher Faktoren ab. Es wird ausdrücklich empfohlen, vor dem Erwerb oder einer weiteren Planung eine eigenständige Prüfung der Gegebenheiten sowie eine Rücksprache mit den zuständigen Behörden und Fachplanern durchzuführen.

Jegliche Haftung für etwaige direkte oder indirekte Schäden, die durch die Nutzung dieser Unterlagen entstehen könnten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap