

1100 Wien | Zinshaus / Renditeobjekt | Objektnummer: 57029

GANZER HÄUSERBLOCK | Historischer Backsteinbau mit ca. 6.500 m² Nutzfläche | Umwidmungspotenzial für ca. 5.000 m² Wohnen | Hauptbahnhof in ca. 10 Minuten



GANZER HÄUSERBLOCK

Historischer Backsteinbau · ca. 6.500 m² Nutzfläche

Umwidmungspotenzial für ca. 5.000 m² Wohnen

Erlachgasse 117, 1100 Wien



Ihre Ansprechpartnerin

Nina Wallner, MSc.

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at

www.riwog.at

GANZER HÄUSERBLOCK | Historischer Backsteinbau mit ca. 6.500 m² Nutzfläche | Umwidmungspotenzial für ca. 5.000 m² Wohnen | Hauptbahnhof in ca. 10 Minuten

Lage

U1 Station Keplerplatz / Hauptbahnhof / Wiens erstes Supergrätzl / Viktor-Adler-Markt

Zum Verkauf gelangt ein ganzer Häuserblock in Wien zu rund € 1.955 pro m² Nutzfläche: Kaufpreis € 12.700.000 für ca. 6.500 m² Bestandsnutzfläche (zzgl. ca. 665 m² Kellerfläche).

Ein Stück **Wiener Industriegeschichte** – und die seltene Chance, einen **ganzen Häuserblock** zu entwickeln. Die ehemalige **Armaturen- und Maschinenfabrik** aus dem späten 19. Jahrhundert nimmt mit **vier Straßenfronten** den gesamten Block zwischen Erlachgasse, Leebgasse, Pernerstorfergasse und Van-der-Nüll-Gasse ein. Sichtziegelfassaden, gegliederte Gesimse, Eisenstützen und Holztramdecken geben dem Haus einen Charakter, den kein Neubau nachbilden kann.

Ca. **6.500 m² Nutzfläche** (zzgl. ca. 665 m² Keller) mit echtem **Loftcharakter** stehen heute leer und warten auf eine neue Bestimmung. Eine **Ausnutzungstudie von RH+architekten** zeigt, wohin die Reise gehen kann: **ca. 5.000 m² Wohnfläche** über einer belebten Erdgeschoßzone, ein neuer Dachaufbau mit Terrassen und ein grüner Innenhof.

Während im **Inneren** noch **alles möglich** ist, hat sich rund um das Haus bereits viel getan: Direkt vor der Haustür liegt **Wiens erstes Supergrätzl**: Nach dem Vorbild von Barcelona wurde hier der Durchzugsverkehr aus dem Viertel genommen und der Straßenraum zu einem grünen Wohnzimmer im Freien umgestaltet, mit **66 neuen Bäumen, 94 Grünflächen, Sitz- und Spielplätzen, Wasserspielen und einer Fußgängerzone**. Sogar das Pflaster erzählt Geschichte: Ziegelsteine als Bodenbelag erinnern an die Vergangenheit des Bezirks als Zentrum der Wiener Ziegelproduktion, das perfekte Umfeld für einen **historischen Backsteinbau**.

HIGHLIGHTS

- **Ein ganzer Block, eine Adresse:** vier Straßenfronten auf ca. 2.340 m² Grund – eine Seltenheit im dicht verbauten Wien
- **Backstein mit Seele:** Sichtziegelfassaden, Gesimse, Eisenstützen und Holztramdecken aus dem späten 19. Jahrhundert
- **Kein Denkmalschutz:** im DEHIO beschrieben, aber ohne Denkmalschutz – maximaler Gestaltungsspielraum
- **Loftcharakter:** offene, großzügige Fabrikgeschoße mit ca. 6.500 m² Nutzfläche
- **Sofort startklar:** Das Gebäude steht leer – keine Mieter, keine Absiedelungskosten
- **Haustechnik vorhanden:** Fernwärmeanschluss und mehrere (Lasten-)Aufzüge
- **Planung liegt bereits vor:** Ausnutzungstudie von RH+architekten (11/2025)
- **Grünes Wohnzimmer vor der Tür:** Wiens erstes Supergrätzl mit 66 neuen Bäumen, 94 Grünflächen und ohne Durchzugsverkehr

- **Ziegel trifft Ziegel:** Das Pflaster im Supergrätzl erinnert an die Ziegel-Geschichte des Bezirks – das perfekte Gegenstück zur Backsteinfassade
- **Schnell überall:** Hauptbahnhof in ca. 10 Minuten, U1 Keplerplatz fußläufig, Stephansplatz in ca. 20 Minuten

GEFRAGT SIND HEUTE WOHNUNGEN ... UND DAS WÄRE HIER MÖGLICH

... mit Charakter und Geschichte

- Loftwohnungen in den ehemaligen Fabrikgeschoßen, bei denen Sichtziegel und Eisenstützen sichtbar bleiben – wohnen in einem Stück Wiener Industriegeschichte.

... in Sichtziegel-Architektur, gepaart mit modernen Elementen

- Oben ein neuer Dachaufbau mit Staffelung, Terrassen und Gauben, unten die historische Ziegelfassade – Alt und Neu verbinden sich zu einem unverwechselbaren Ensemble.

... mit begrünten, ruhigen Innenhöfen

- Die Hofüberbauung wird zurückgebaut, an ihrer Stelle entsteht ein begrünter Innenhof als grüne Oase mitten im Block.

... in einem verkehrsberuhigten Grätzl

- Vor der Tür liegt das Supergrätzl, und die Autos der Bewohner verschwinden in einer neuen Tiefgarage mit ca. 39 Stellplätzen (Zufahrt Leebgasse).

... mit U-Bahn und Hauptbahnhof in der Nähe

- Ca. 5.000 m² neue Wohnfläche genau dort, wo die Infrastruktur schon da ist – ergänzt durch eine belebte Erdgeschoßzone mit ca. 2.481 m² für Geschäfte, Gastronomie oder Ateliers.

All das lässt sich hier verwirklichen!

INFOS ZUR LIEGENSCHAFT

- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** ca. 2.340 m²
- **NUTZFLÄCHE BESTAND:** ca. 6.500 m² zzgl. ca. 665 m² Kellerfläche (gesamt ca. 7.157 m² lt. Kaufvertrag)
- **FLÄCHENAUFTEILUNG:** KG ca. 665 m², EG ca. 2.016 m², 1. OG ca. 1.866 m², 2. OG ca. 1.973 m², 3. OG ca. 325 m², 4. OG/DG ca. 313 m²
- **GESCHOSSE:** Keller, Erdgeschoss, 1.–3. Obergeschoss, teilausgebautes Dachgeschoss
- **BAUJAHR:** ab 1875, Aufstockung um 1978, Hofüberbauung um 1992
- **BAUWEISE:** Massivbau mit Sichtziegelfassade, Eisenstützen und Holztramdecken
- **WIDMUNG AKTUELL:** Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet, Bauklasse II bzw. III, g, BB1
- **WIDMUNG LT. STUDIE:** Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel, Bauklasse III, g, BB1 (Umwidmung noch nicht erfolgt)
- **NUTZUNG:** Gewerbe, derzeit leerstehend – keine Mieter
- **DENKMALSCHUTZ:** nein (im DEHIO beschrieben)
- **ENTWICKLUNGSKONZEPT:** Ausnutzungsstudie RH+architekten zt gmbh vom 06.11.2025 – Gewerbe im EG, Wohnen darüber, Dachaufbau mit Terrassen, begrünter Innenhof, Tiefgarage mit ca.

39 Stellplätzen (Zufahrt Leebgasse)

- **LIFT:** mehrere (Lasten-)Aufzüge vorhanden
- **HEIZUNG:** Fernwärmeanschluss vorhanden
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Über die Quellenstraße und die Triester Straße ist die A2 Südbahn rasch erreichbar. Die Straßenbahnlinien 6, 11 und 12 sowie der Bus 14A halten in Gehweite, die U1-Station Keplerplatz ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Zum Hauptbahnhof sind es rund 10 Minuten, zum Stephansplatz rund 20 Minuten.
- **INFRASTRUKTUR:** Einkaufsmöglichkeiten bieten die Laxenburger Straße, die Quellenstraße und der Viktor-Adler-Markt. Laubepark, Erlachplatz und Arthaberpark liegen in Gehweite.

Kaufpreis: € 12.700.000,00

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 2.340 m²
Nutzfläche: ca. 6.492 m²
Kellerfläche: ca. 664,7 m²

Nutzungsart: Wohnen, Gewerbe
Heizung: Fernwärme

Bauart: Altbau
Baujahr: 1875

Ausstattung

Bauweise: Massiv, Ziegel
Fahrstuhl: Lastenaufzug,
Personenaufzug
Befeuerung: Fernwärme

Räume: Räume veränderbar
Extras: U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis: 12.700.000,00 €

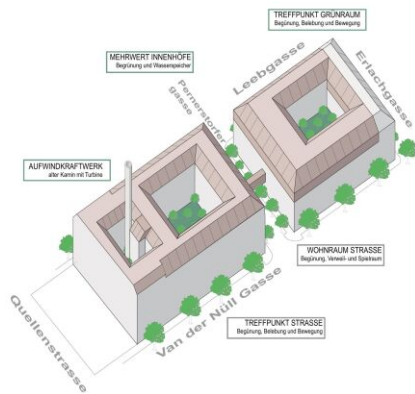
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtungskosten: Mag. Wolfgang A.
Orsini und Rosenberg
- 1,5% des Kaufpreises
zzgl. Barauslagen und
UST.

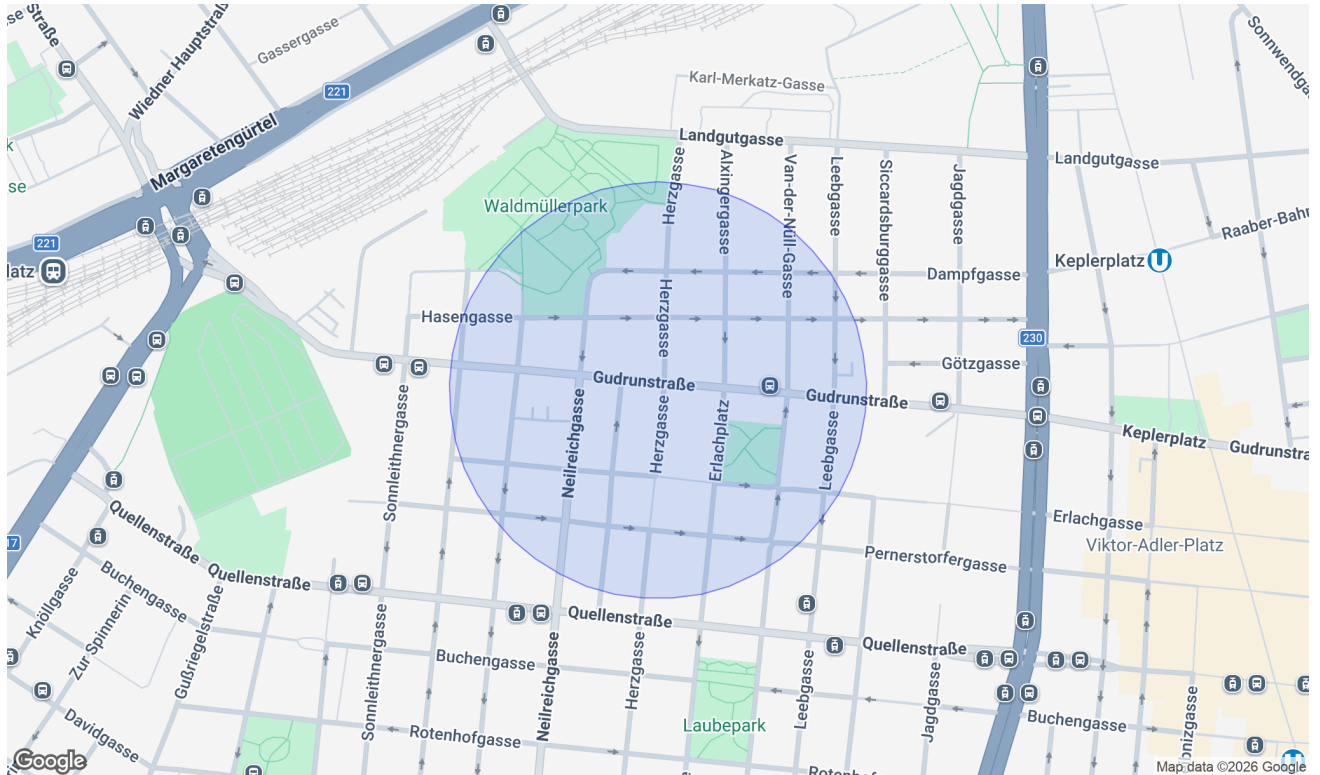
Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Lage

1100 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.000 m

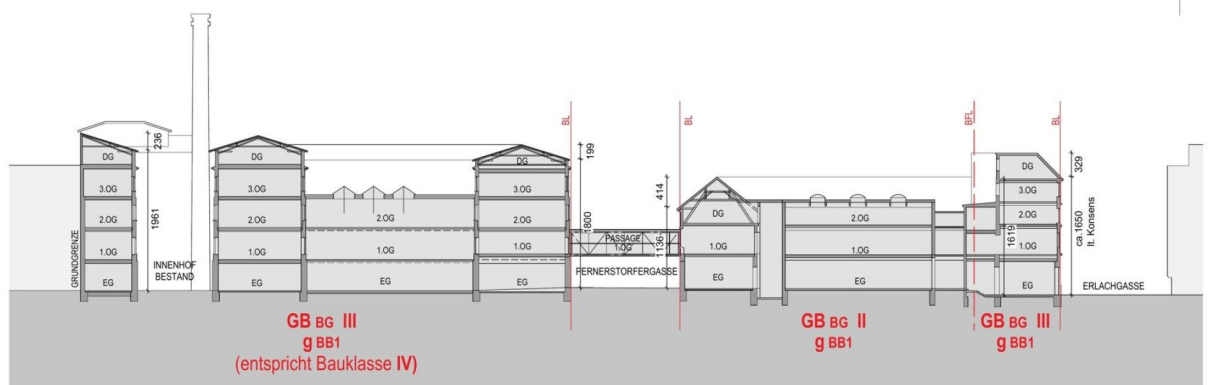
Sonstige

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

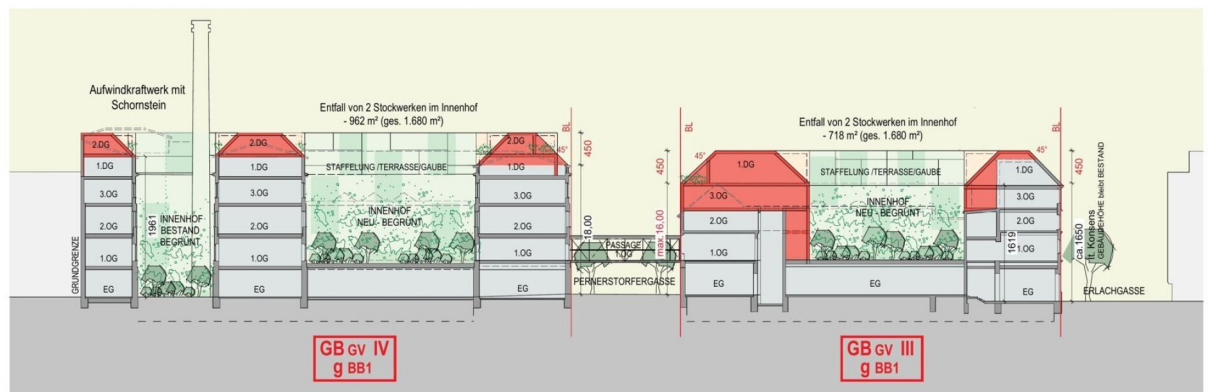
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

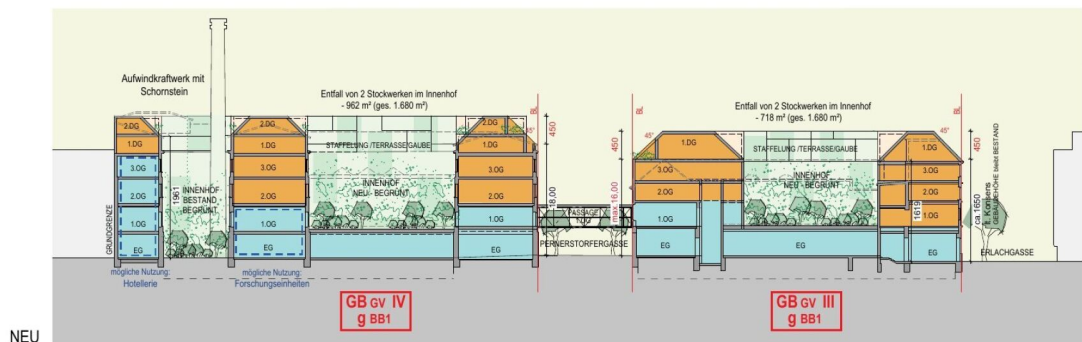
Pläne

BESTAND



NEU





Die derzeitige ausgeführte Gebäudehöhe des Gebäudes in der Pernerstorfergasse 57 entspricht nicht der Gebäudeklasse III. Daher wird eine Dachaufklappung auf die zulässige 45° geplant.

 GEWERBE	 BEGRÜNUNG
 WOHNEN	 SUPERGRÄTZELAREAL

SCHNITT- NUTZUNGSSYSTEM
Erlachgasse 117 / Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien
Stand: 06.11.2025



AKTUELLE WIDMUNG

GB BG - Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
Die Widmungskategorie Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet ist vornehmlich für betriebliche Nutzungen bestimmt. Es dürfen keine Wohngebäude und auch keine Beherbergungsbetriebe errichtet werden. Die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht ist zulässig.

II - Bauklasse II bis 12 m Höhe

III - Bauklasse III bis 16 m Höhe

+4,5 - höchster Punkt des Daches
(lt. Bestimmungen für Plandokument Nr. 6963)

g - geschlossene Bauweise

BB1 - Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig



UMWIDMUNG in:

GB GV - Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel

In Geschäftsvierteln muss das Erdgeschoß durch Geschäfte, Gastronomiebetriebe, sonstige Betriebe etc. genutzt werden, die im Gemischten Baugebiet zulässig sind. Wohnungen dürfen erst im 1. Obergeschoß errichtet werden.

III - Bauklasse III bis 16 m Höhe

IV - Bauklasse IV bis 21 m Höhe

+4,5 - höchster Punkt des Daches

g - geschlossene Bauweise

BB1 - Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig

UMWIDMUNG

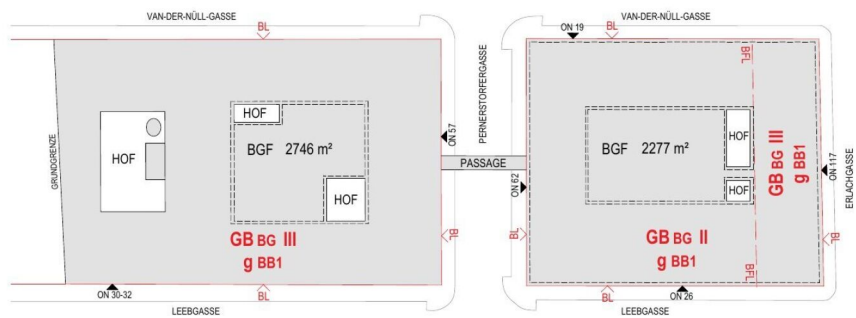
Erlachgasse 117 / Pernstorfergasse 57, 1100 Wien

Stand: 06.11.2025

1. STOCK - BESTAND

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57	2746 m²	ca. 2060 m²
ERLACHG. 117	2277 m²	ca. 1708 m²

ges. 5023 m²	ca. 3767 m²
BGF	NFL (75%)

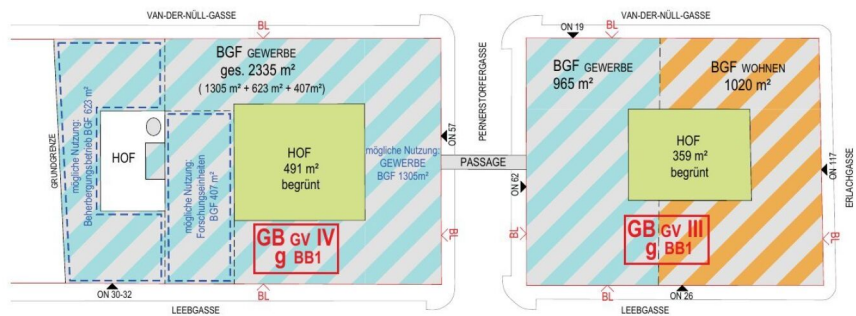


1. STOCK - NUTZUNGSSTUDIE

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57	GEWERBE ges. 2335 m² (davon Gewerbe 1305 m² Beherbergungsbetrieb 623 m² Forschungseinheiten 407 m²)	ca. 1751 m² ca. 1279 m² ca. 467 m² ca. 305 m²
WOHNEN	---	---
ges.	2335 m²	ca. 1751 m²

	BGF	NFL (75%)
ERLACHG. 117	GEWERBE 965 m² WOHNEN 1020 m² ges. 1985 m²	ca. 724 m² ca. 765 m² ca. 1489 m²

ges. 4320 m²	ca. 3240 m²
BGF	NFL (75%)



BESTAND	SUPERGRÄTZEL	PARKEN (neu)	WOHNEN (neu)
FREIE/GRÜNFLÄCHE	GEWERBE (im Bestand)	PARKEN (im Bestand)	WOHNEN (im Bestand)

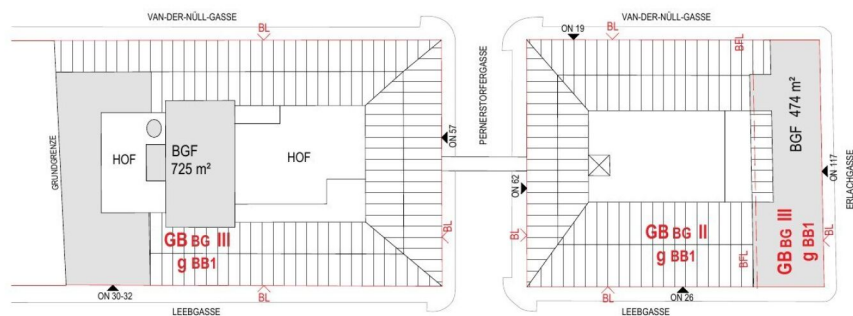
1. STOCK - BGF / NFL

Erlachgasse 117 / Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien
Stand: 06.11.2025

1. DACHGESCHOSS - BESTAND

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57	725 m²	ca. 544 m²
ERLACHG. 117	474 m²	ca. 356 m²

ges. 1199 m²	ca. 900 m²
BGF	NFL (75%)

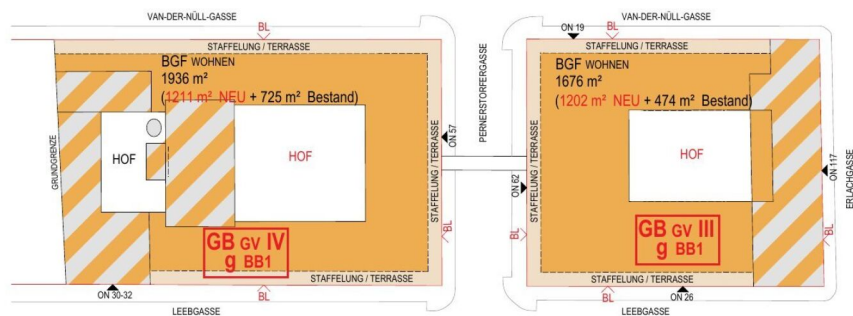


1. DACHGESCHOSS - NUTZUNGSSTUDIE

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57	1936 m²	ca. 1452 m²
GEWERBE	1936 m²	ca. 1452 m²
WOHNEN	1936 m²	ca. 1452 m²

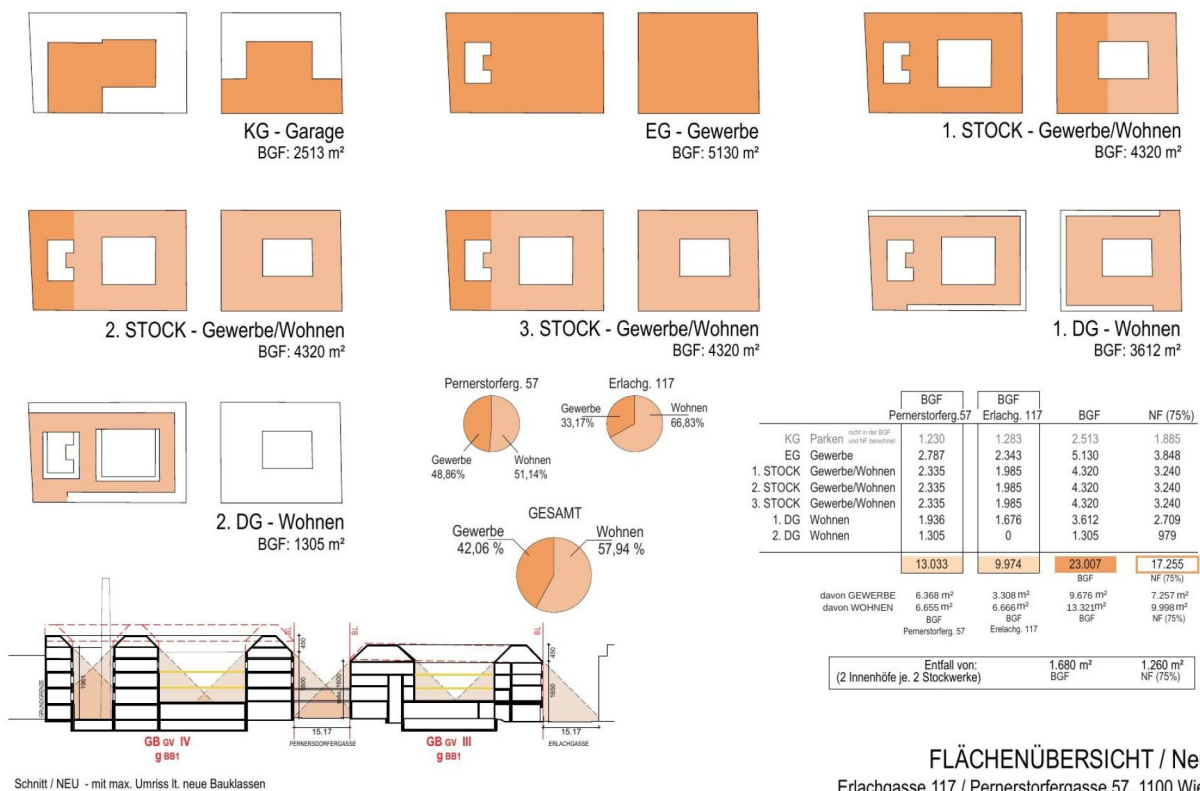
ERLACHG. 117	1676 m²	ca. 1257 m²
GEWERBE	1676 m²	ca. 1257 m²
WOHNEN	1676 m²	ca. 1257 m²

ges. 3612 m²	ca. 2709 m²
BGF	NFL (75%)



BESTAND	SUPERGRÄTZEL	PARKEN (neu)	WOHNEN (neu)
FREIE/GRÜNFLÄCHE	GEWERBE (im Bestand)	PARKEN (im Bestand)	WOHNEN (im Bestand)

1. DACHGESCHOSS - BGF / NFL
Erlachgasse 117 / Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien
Stand: 06.11.2025



FLÄCHENÜBERSICHT / Neu
Erlachgasse 117 / Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien
Stand: 06.11.2025

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at