



S.g. Frau
Rechtsanwältin
Dr. Ulla Reisch
p.A. Reisch Rechtsanwälte GmbH
Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05
1030 Wien

MAG. MARKUS REITHOFER, MSC
[SV, MRICS, CIS IMMOZERT, CIPS]

IN KOOPERATION MIT

MAG. DIETMAR HOFBAUER, MSC
[SV, MRICS, CIS IMMOZERT]

Wien, 25. November 2025

Sehr geehrte Frau Dr. Reisch,

in Bezug auf Ihre Anfrage erlauben wir uns, für die gegenständlichen Liegenschaften im 10. Wiener Gemeindebezirk folgende Stellungnahme hinsichtlich der Wertigkeiten der Liegenschaften auf Basis der übermittelten Ausnutzungsstudie zur Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vom 06.11.2025 zu geben. Die auf Seite 24 der Studie ausgewiesenen Wohnflächen sollen freifinanziert errichtet werden.

Allgemeine Liegenschaftsdaten

- 1100 Wien, Leebgasse 30-32 ident Pernerstorfergasse 57 bzw.
- 1100 Wien, Erlachgasse 117 ident Van-der-Nüll-Gasse 19, Pernerstorfergasse 62, Leebgasse 26

Hinsichtlich der Lage-, Grundstücks- und Objektbeschreibung wird auf die im Rahmen des Gerichtsauftrages erstellten Gutachten vom 13. Oktober 2025 verwiesen.

Wertermittlung

Für die gewerblich genutzten Flächen kommen die Mietzinssätze entsprechend den Geschossen und den Grobsanierungskosten gemäß dem Gutachten vom 13. Oktober 2025 zum Ansatz.

Für die Flächen, die zu Wohnzwecken genutzt/geschaffen werden, wird der Grundkostenanteil/m² für eine Wohnwidmung in Ansatz gebracht. Dies Ansatz folgt dem Gedanken, dass ein präsumtiver Bauträger/Entwickler für die Schaffung von Wohnflächen in dieser historischen, bisher nicht zu



IMMOZERT





Wohnzwecken genutzten Substanz Neuherstellungskosten investieren muss und somit nur bereit sein wird, den Grundkostenanteil für Wohnen zu bezahlen. Der Grundkostenanteil ermittelt sich wie folgt:

Vergleichswerte

Zur Ermittlung des Grundkostenanteils werden Transaktionen von Liegenschaften in der Nähe des bewertungsgegenständlichen Objektes bzw. in vergleichbaren Lagen herangezogen.

Da im dicht verbauten Gebiet Transaktionen von Freigrundstücken nur eingeschränkt vorhanden sind, wird auf Verkaufspreise zurückgegriffen, die im Zeitpunkt des Erwerbes mit Gebäuden bebaut waren, denen kein wirtschaftlicher Wert mehr zugemessen wurde und die vom Erwerber abgebrochen wurden, um eine Neubebauung zu schaffen. Somit war bei den Vergleichswerten seitens der Vertragspartner eine Wertzumessung nur mehr für den Boden gegeben. Die in den Vergleichswerten ausgewiesenen Grundkostenanteile widerspiegeln die Wertigkeit auf Basis der Nutzfläche.

Folgende Vergleichswerte in der Nähe der bewertungsgegenständlichen Objekte konnten erhoben werden:

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
3	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
4	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
5	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20
6	1100	Neilreichgasse	32	1.857,00 m²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22
7	1100	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20

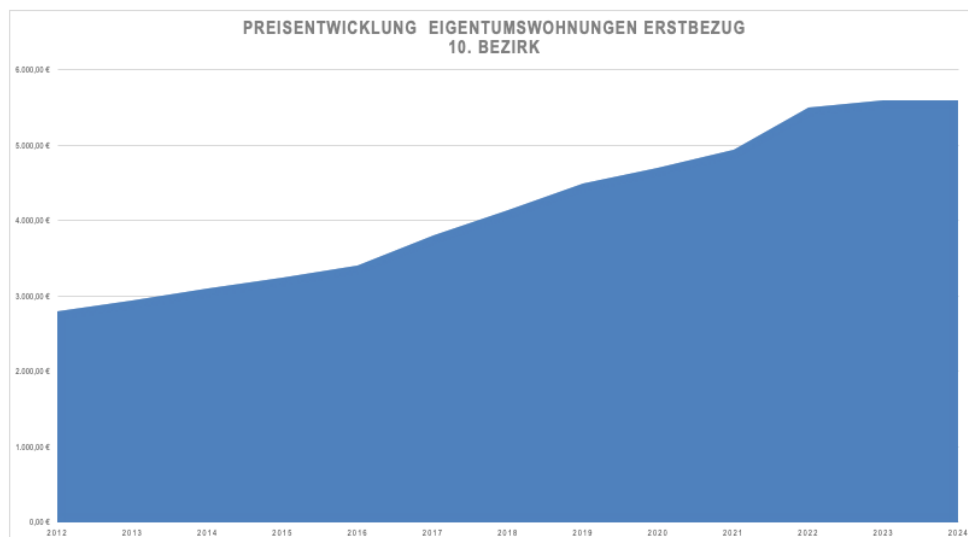
Abb. 1: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 10. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.



Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen.

zeitliche Anpassung	
Jahr	Anp. zum Stichtag
2017	47,37%
2018	34,94%
2019	24,44%
2020	19,15%
2021	13,13%
2022	1,82%
2023	0,00%
2024	0,00%
2025	0,00%

Nr.	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	angep. Vergl.wert
1	Buchengasse	91	1.933,00 m²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	19,15%	1.849,18 €
2	Hasengasse	5-7	1.766,00 m²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	19,15%	1.754,17 €
3	Leibnizgasse	64	1.216,68 m²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	13,13%	2.231,61 €
4	Senefeldergasse	48	894,43 m²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	19,15%	2.198,00 €
5	Muhrengasse	58	1.299,07 m²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	19,15%	1.375,78 €
6	Neilreichgasse	32	1.857,00 m²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22	1,82%	2.034,17 €
7	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20	19,15%	1.897,56 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	1.154,67 €	1.375,78 €
Maximum	1.997,85 €	2.231,61 €
Median	1.592,59 €	1.897,56 €
Mittelwert	1.655,24 €	1.905,78 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.900,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Aus der übermittelten Nutzflächenauswertung wird von einer erzielbaren Wohnnutzfläche in der Höhe von



1100 Wien, Leebgasse 30-32 ident Pernerstorfergasse 57		1100 Wien, Erlachgasse 117 ident Van-der-Nüll-Gasse 19, Pernerstorfergasse 62, Leebgasse 26	
Gewerbe	4776 m ²		2481 m ²
Wohnen	4999 m ²		4999 m ²
Gesamt	9775 m²		7480 m²

Daraus ergibt sich eine Wertsimulation auf Basis der übermittelten Ausnutzungsstudie zur Abänderung des Flächen- und Bebauungsplans vom 06.11.2025 von:

Leebgasse 30-32

Die auf die Gewerbeflächen bezogenen Grundkostenanteile werden aus dem im Gutachten ermittelten Bodenwert anteilig wie folgt herausgerechnet:

anteiliger GKA Widmung GB BG	Grundfl. m ²	Nutzfl. m ²	€/ m ²	
Bodenwert gem. GA	3.017,00		€ 1.090,00	€ 3.288.530,00
anteiliger GKA - Gewerbefläche (Nf. gem. GA)		7.955,86	€ 413,35	

Somit ergibt sich folgende Wertsimulation:

	%	m ²	€/ m ²	
Bodenwertanteil Widmung GB BG		4.776,00	€ 413,35	€ 1.974.144,75
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0,00
Wertminderung / Servitut				€ 0,00
				€ 1.974.144,75

Baujahr	1875
fiktives Baujahr	1970
GND	100
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	45	
Liegenschaftszinssatz	3,50 %	
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,21266	
diskontierter Bodenwert		€ 419.820,12



erzielbare Nettomiete	€/m²	m²	pro Monat	pro Jahr
Kellergeschoss	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Erdgeschoss	€ 7,00	2.091,00	€ 14.637,00	€ 175.644,00
1. Obergeschoss	€ 7,00	1.751,00	€ 12.257,00	€ 147.084,00
2. Obergeschoss	€ 7,00	467,00	€ 3.269,00	€ 39.228,00
3. Obergeschoss	€ 7,00	467,00	€ 3.269,00	€ 39.228,00
4. Obergeschoss/Dachgeschoss	€ 7,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
		4.776,00		€ 401.184,00

Jahresrohertrag				€ 401.184,00
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %		3 %		-€ 12.035,52
Mietausfallswagnis in %		5 %		-€ 20.059,20
abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.)		€ 1,00		-€ 57.312,00
Jahresreinertrag				€ 311.777,28

Restnutzungsdauer/ Jahre	45
Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Rentenbarwertfaktor V	22,49545

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung € 7.013.570,29

Berechnung Wert

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung			€ 7.013.570,29
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen			€ 419.820,12
zzgl. GKA Wohnen	4.999,00 m²	€ 1.900,00 /m²	€ 9.498.100,00
Sanierungsmaßnahmen	4.776,00 m²	€ 250,00 /m²	-€ 1.194.000,00
offene Forderungen*			
Summe	9.775,00 m²		€ 15.737.490,42

Wert der Liegenschaft lastenfrei gerundet rd. € 15.700.000

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nfl. gem.

Ausnutzungsstudie € 1.606,14

*) die im Gutachten ausgewiesenen offenen Forderungen werden von den Erlösen bezahlt werden, sofern sie nicht bereits beglichen wurden



Erlachgasse 117

Die auf die Gewerbeflächen bezogenen Grundkostenanteile werden aus dem im Gutachten ermittelten Bodenwert anteilig wie folgt herausgerechnet:

anteiliger GKA Widmung GB BG	Grundfl. m ²	Nutzfl. m ²	€/ m ²
Bodenwert gem. GA	2.340,00		€ 1.090,00
anteiliger GKA - Gewerbefläche (Nf. gem. GA)		7.156,97	€ 356,38

Somit ergibt sich folgende Wertsimulation:

	%	m ²	€/ m ²
Bodenwertanteil Widmung GB BG		2.481,00	€ 356,38
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0,00
Wertminderung / Servitut			€ 0,00
			€ 884.178,44

Baujahr	1875
fiktives Baujahr	1970
GND	100
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	45
Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,21266

diskontierter Bodenwert € 188.028,72

erzielbare Nettomiete	€/m ²	m ²	pro Monat	pro Jahr
Kellergeschoss	€ 5,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Erdgeschoss	€ 7,00	1.757,00	€ 12.299,00	€ 147.588,00
1. Obergeschoss	€ 7,00	724,00	€ 5.068,00	€ 60.816,00
2. Obergeschoss	€ 7,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
3. Obergeschoss	€ 7,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
4. Obergeschoss/Dachgeschoss	€ 7,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
		2.481,00		€ 208.404,00

Jahresrohertrag		€ 208.404,00
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %	3 %	-€ 6.252,12
Mietausfallswagnis in %	5 %	-€ 10.420,20
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)	€ 1,00	-€ 29.772,00
Jahresreinertrag		€ 161.959,68

Restnutzungsdauer/ Jahre	45
Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Rentenbarwertfaktor V	22,49545

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung € 3.643.355,93



Berechnung Wert

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung			€ 3.643.355,93
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen			€ 188.028,72
zzgl. GKA Wohnen	4.999,00 m ²	€ 1.900,00 /m ²	€ 9.498.100,00
Sanierungsmaßnahmen	2.481,00 m ²	€ 250,00 /m ²	-€ 620.250,00
offene Forderungen*			€ 0,00
Summe	7.480,00 m²		€ 12.709.234,64

Wert der Liegenschaft lastenfrei gerundet	rd. € 12.700.000
--	-------------------------

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nfl. gem.
Ausnutzungsstudie

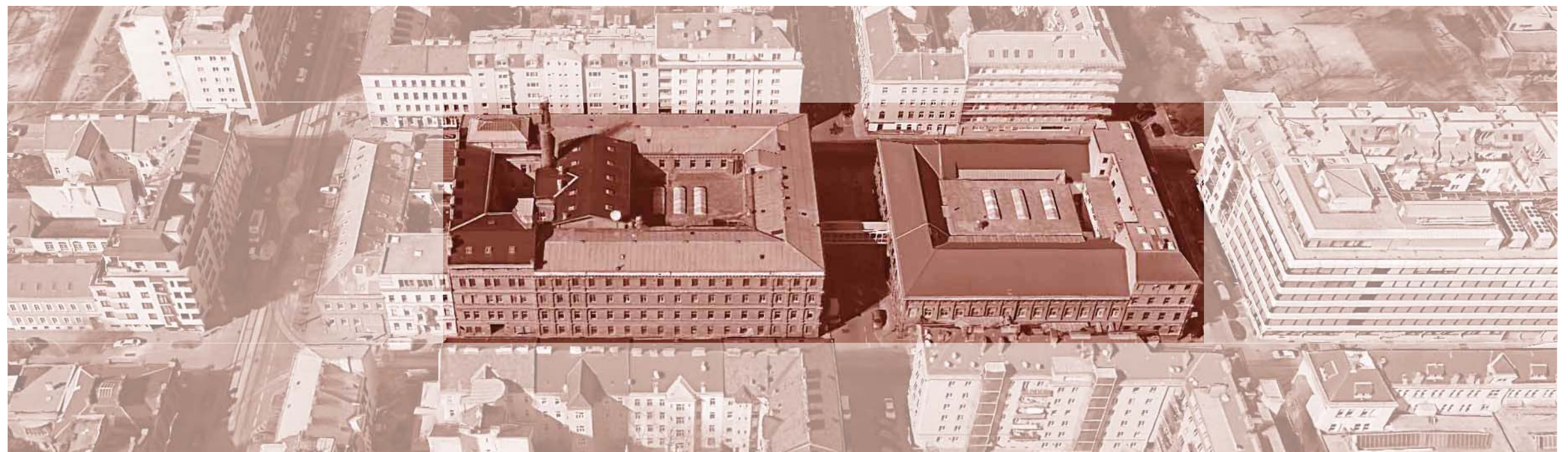
€ 1.697,86

*) die im Gutachten ausgewiesenen offenen Forderungen werden von den Erlösen bezahlt werden, sofern sie nicht bereits beglichen wurden

Ich hoffe mit der Wertsimulation einen entsprechenden Überblick über die Wertigkeit nach einer Umwidmung gegeben zu haben und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Studie



RH+architekten zt gmbh

Arch DI Mileta Rado

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker



AUSNUTZUNGSSTUDIE

zur Abänderung des Flächen- und Bebauungsplans

Erlachgasse 117 - Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien

KG 01101 Favoriten, EZ 333, G.Nr. 1760 - EZ 402, G.Nr. 1703

06.11.2025

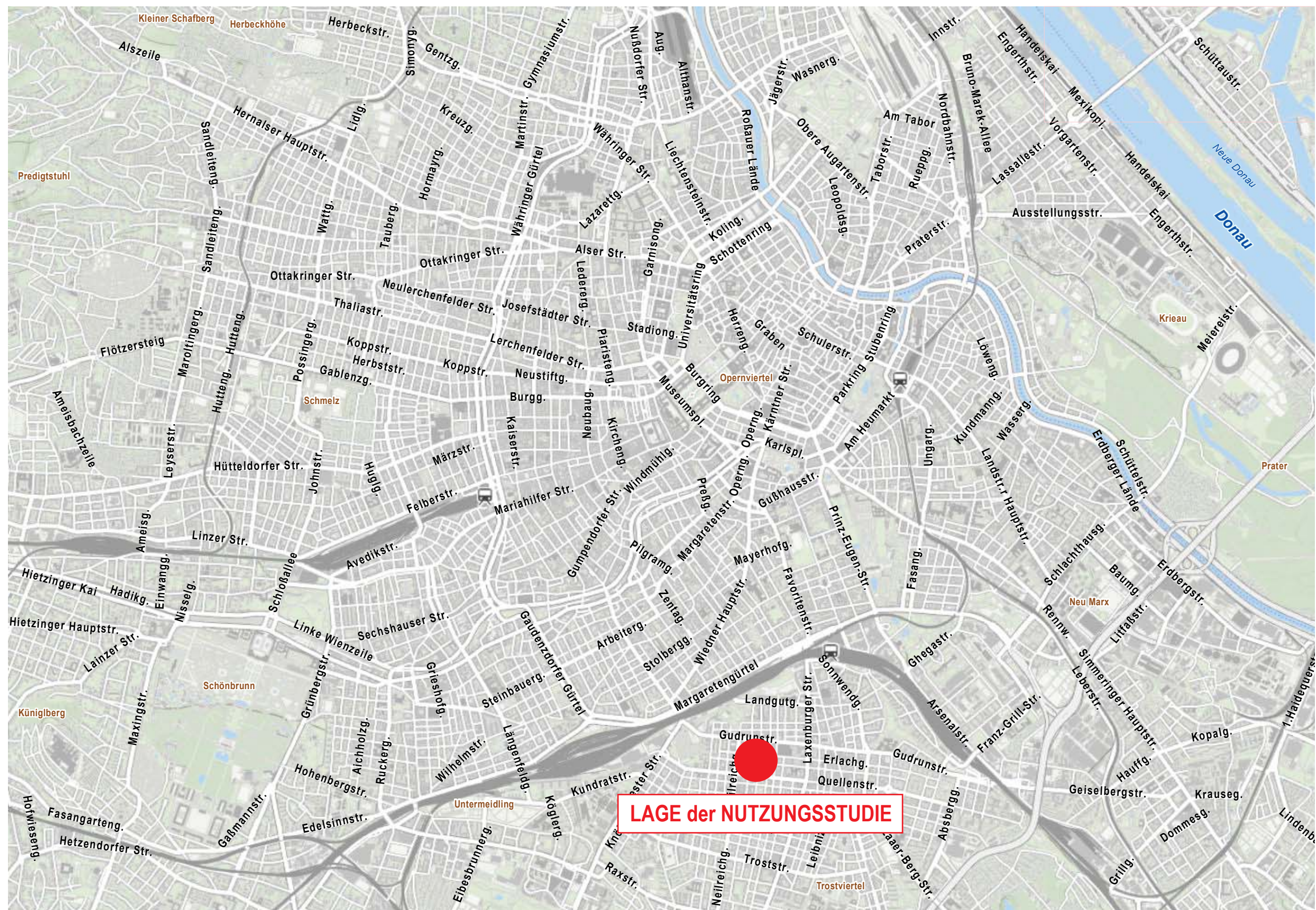
AUSNUTZUNGSSTUDIE

zur Abänderung des Flächen- und Bebauungsplans

Erlachgasse 117 - Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien

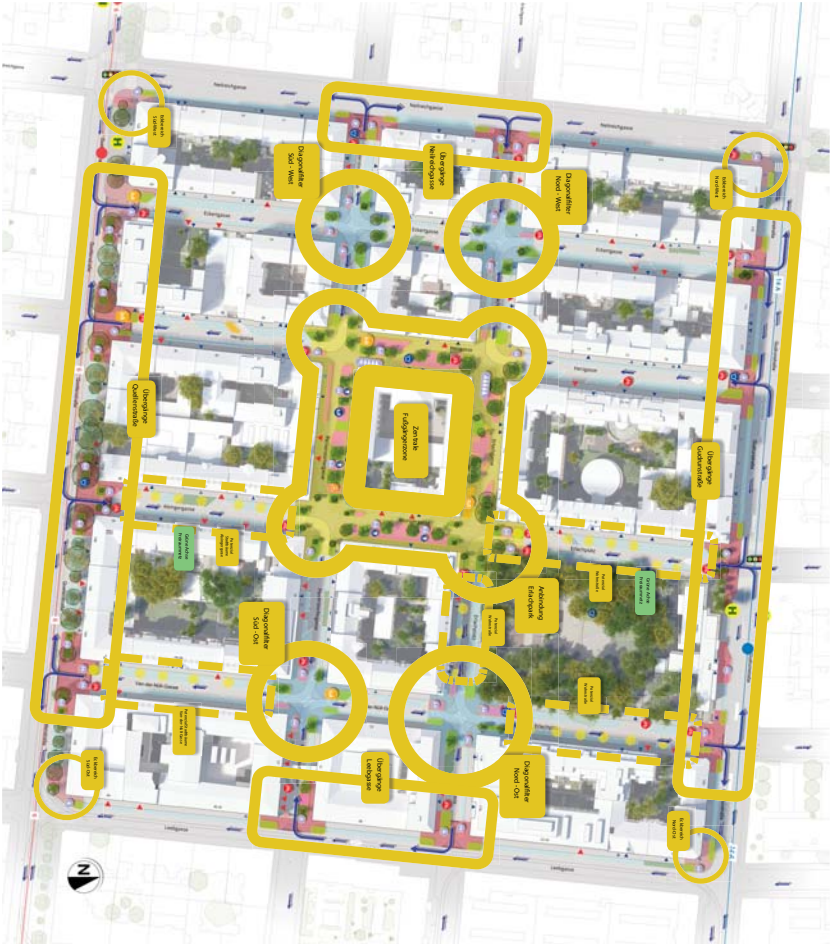
06.11.2025

01	Lage der Studie
02	Supergrätzel Favoriten
03	Flächenwidmung und Bebauungsplan
04	Widmungsplan – Bestand/Neu
05	Aufwertung und Begrünung der Innenhöfe
06	Lärmkarte
07	Verkehrssystem
08	Umwidmung
09	Gebäudehöhe
10	Schnitt – Bestand/Neu
11	Schnitt – Nutzungssystem
12	Bestandsplan – Erlachgasse 117
13	Bestandsplan – Pernerstorfergasse 57
14	Kellergeschoss BGF/NFL
15	Erdgeschoss BGF/NFL
16	1. Stock BGF/NFL
17	2. Stock BGF/NFL
18	3. Stock BGF/NFL
19	1. Dachgeschoss BGF/NFL
20	2. Dachgeschoss BGF/NFL
21	Schaubild – Bestand/Neu
22	Flächenübersicht – Bestand
23	Flächenübersicht – Neu
24	BGF und NFL
25	Fotos Bestand
26	Fotos Bestand
27	Fotos Bestand





SUPERGRÄTZEL - FAVORITEN



© Stadt Wien (MA18, 21)



© FLÄCHENWIDMUNG- und BEBAUUNGSPLAN der STADT WIEN



Der Straßenraum im Supergrätzl



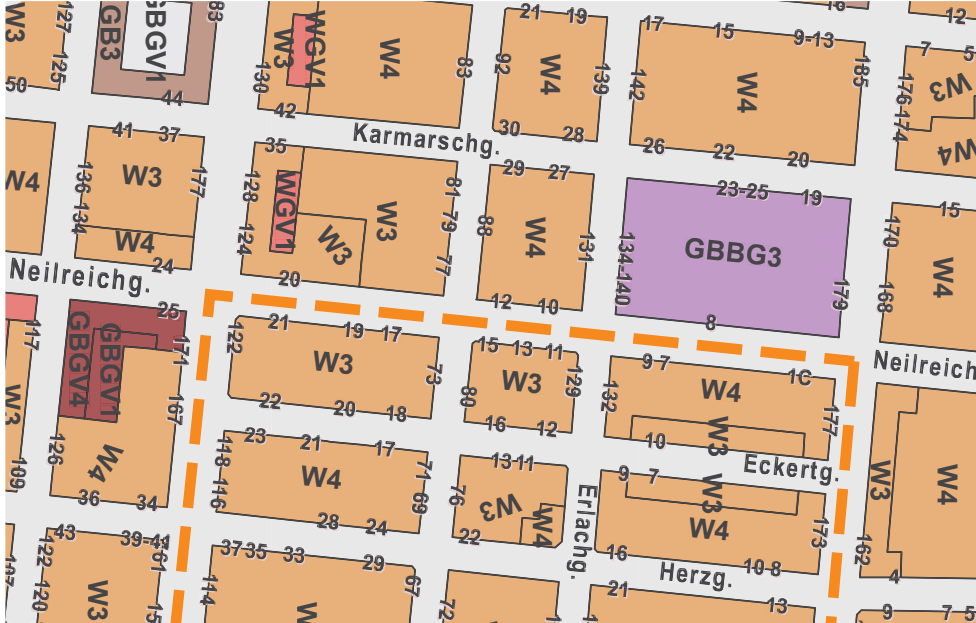


- SUPERGRÄTZEL FAVORITEN
- LAGE der AUSNUTZSTUDIE

© FLÄCHENWIDMUNG- und BEBAUUNGSPLAN der STADT WIEN

Bestand / FLÄCHEN

Erla



BESTAND
© FLÄCHENWIDMUNG- und BEBAUUNGSPLAN der STADT WIEN

NEU / VORSCHLAG

Generalisierte Flächenwidmung

Wohngebiet

Wohngebiet-
geförderter Wohnbau

Wohngebiet-
Geschäftsverteil

Wohngebiet-
geförderter Wohnbau - Geschäftsverteil

Gemischtes Baugebiet

Gemischtes Baugebiet-
geförderter Wohnbau

Gemischtes Baugebiet-
Betriebsbaugebiet

Gemischtes Baugebiet-
Geschäftsverteil

Gemischtes Baugebiet -
geförderter Wohnbau - Geschäftsverteil

Industriegebiet

Gartensiedlungsgebiet

Ländliches Gebiet

Schutzgebiet

Ehnlungsgebiet

Friedhof

Sondergebiet

Verkehrsband

SUPERGRÄTZEL FAVORITEN

LAGE der AUSNUTZSSSTUDIE

Erlä



© Stadt Wien (MA18, 21)

-  SUPERGRÄTZEL FAVORITEN
-  LAGE der AUSNUTZSSTUDIE

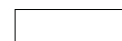
Bestandsplan - Supergrätzel Favoriten



© Stadt Wien (MA18, 21)

-  SUPERGRÄTZEL FAVORITEN
-  LAGE der AUSNUTZSSTUDIE

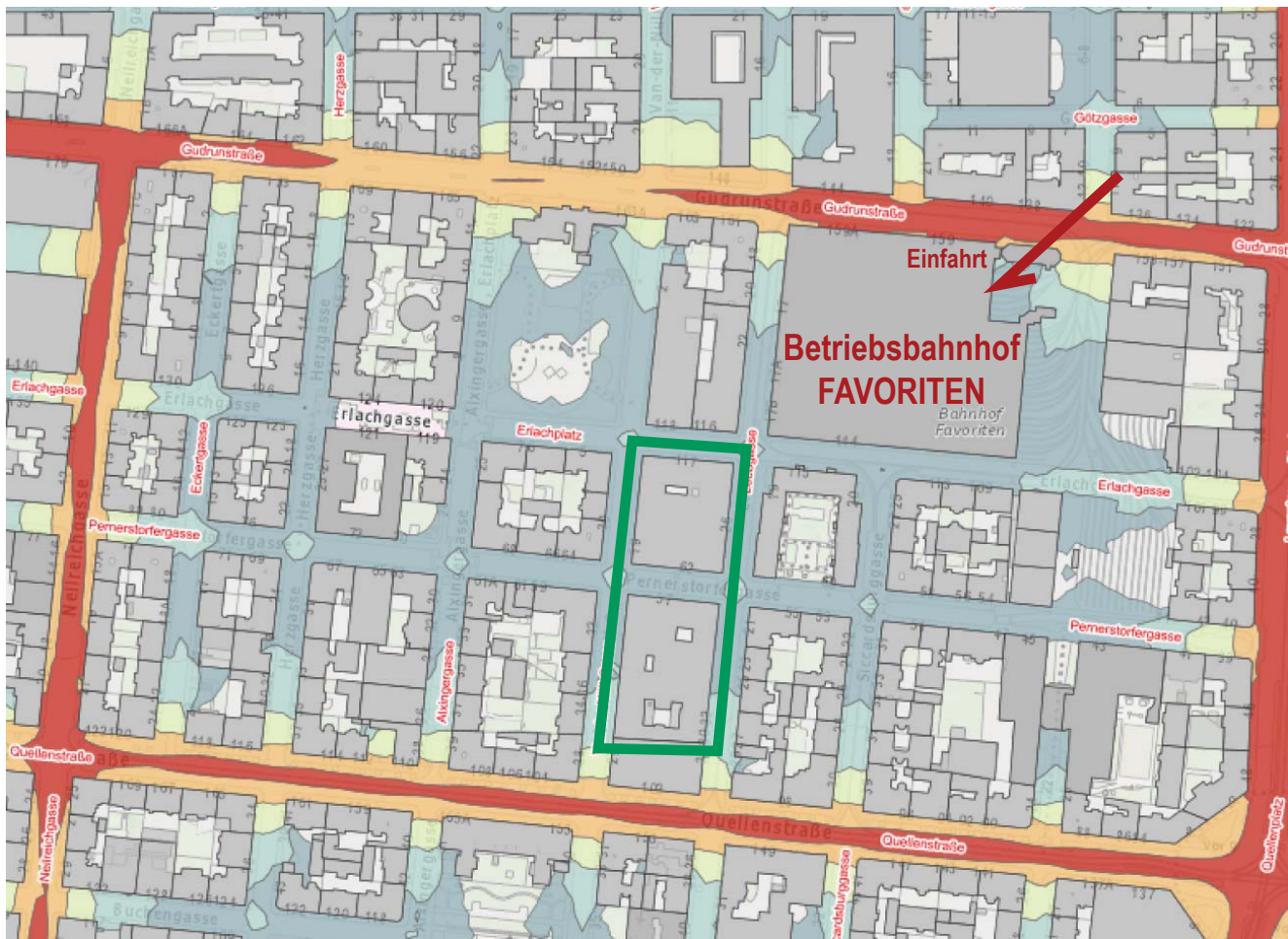
AUFWERTUNG und BEGRÜNUNG der INNENHÖFE von Objekt

-  SUPERGRÄTZEL FAVORITEN
-  LAGE der AUSNUTZSSTUDIE
-  Aufwertung und Begrünung der Innenhöfe

AUFWERTUNG und BEGRÜNUNG der INNENHÖFE

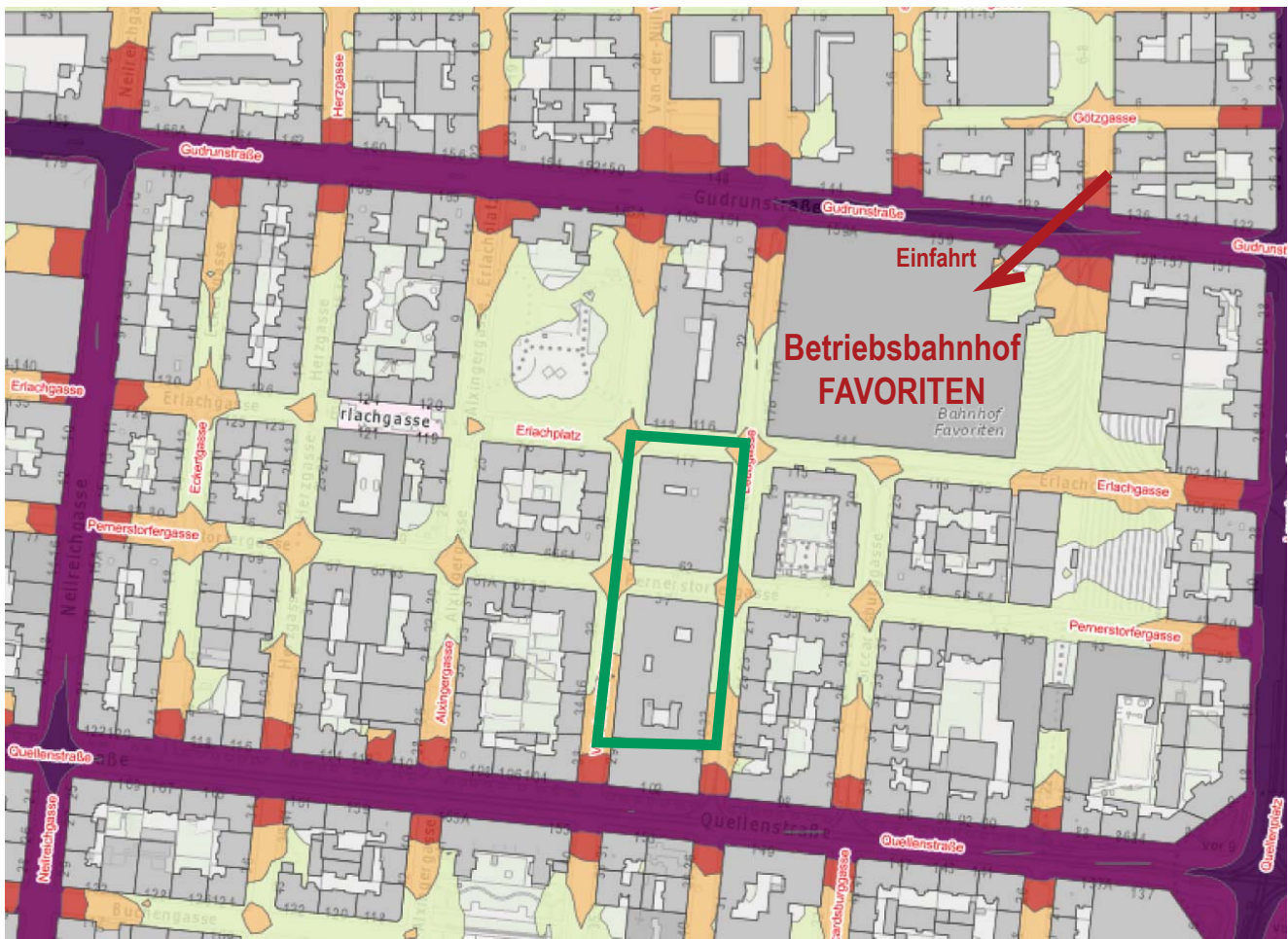
Erlachgasse 117 / Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien

Stand: 06.11.2025



Straße 2022 - Summenkarte - Nacht
(Durchschnitt 4 m)

- > 70 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- 50 - 55 dB
- 45 - 50 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Straße 2022 - Summenkarte - 24h
(Durchschnitt 4 m)

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Überblendung
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In der Ballungsräume sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.
Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereiche kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

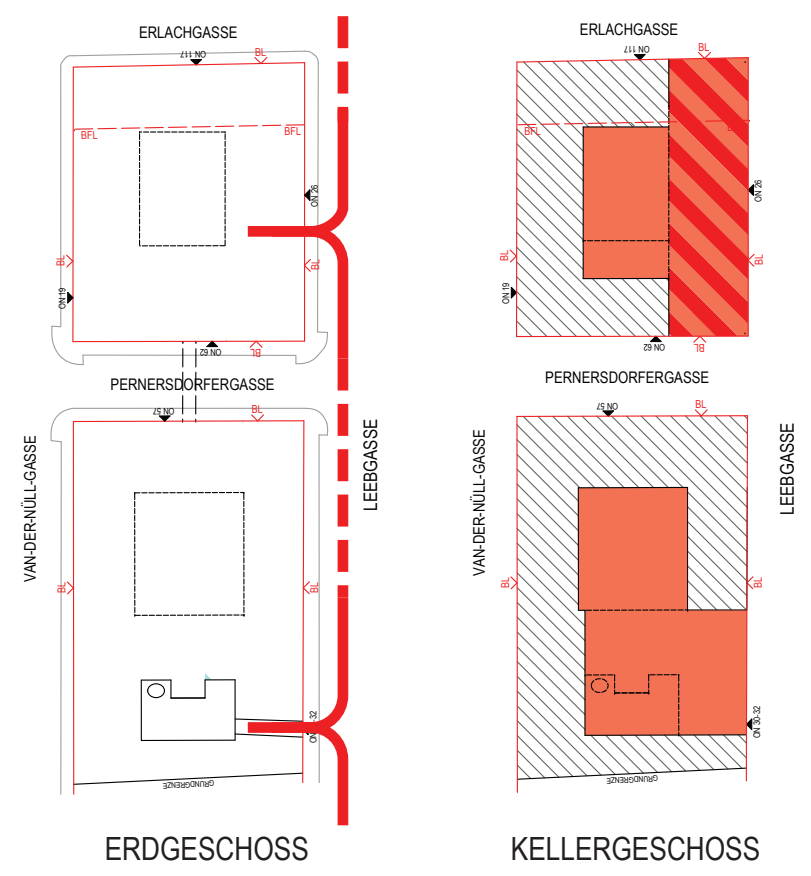


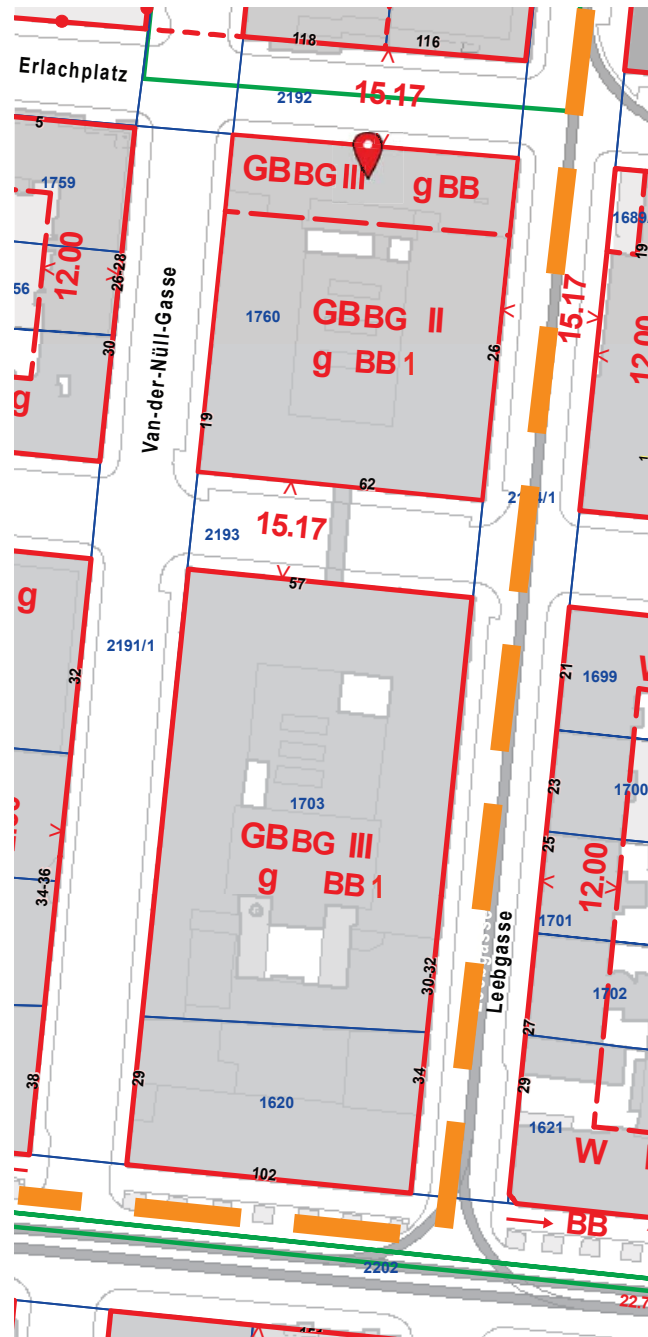
© Quelle MA21

- BESTAND - VERKEHRSSYSTEM
- SUPERGRÄTZEL - VERKEHRSSYSTEM (Einbahn)
- MÖGLICHER ZUGANG ZUR GARAGE

BERECHNUNG STELLPLÄTZE::
neue erschaffene WNFL: Erlachgasse 117 : 4.999 m²
Pernerstorfergasse 57: 4.999 m²
Berechnung Stellplätze: Erlachgasse 117 : 4.999 / 100 = 49 ca.
Pernerstorfergasse 57: 4.999 / 100 = 49 ca.
Stellplatzverpflichtungszone: Zone 2 = 80%
neue Stellplätze: Erlachgasse 117 : 80% von 49 = **39 ca.**
Pernerstorfergasse 57: 80% von 49 = **39 ca.**
Gesamte Stellplätze: Erlachgasse 117 : **39** +
Pernerstorfergasse 57: **39** =
ca. 78 Stellplätze

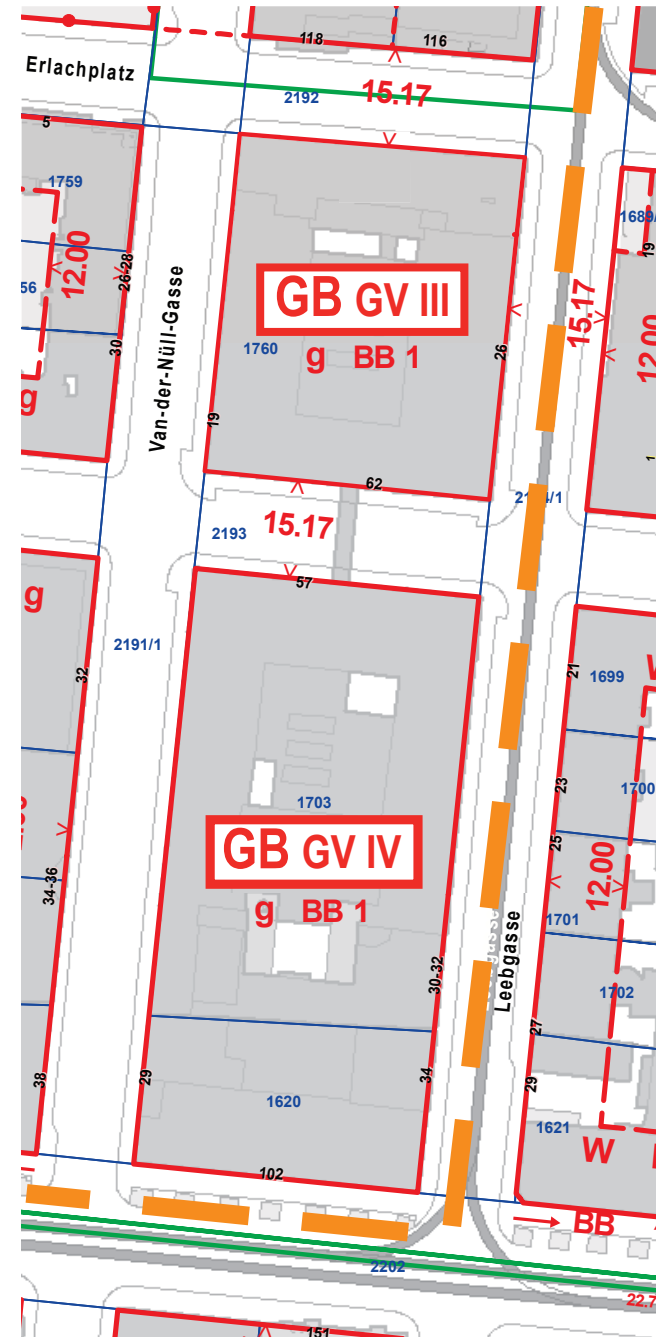
Die 78 Stellplätze befinden sich im Kellergeschoss (derzeitige Keller des Gebäudes in der Erlachgasse 117 + Flächen unter den 2 Innenhöfen)
Die Zufahrt erfolgt über die Leebgasse.





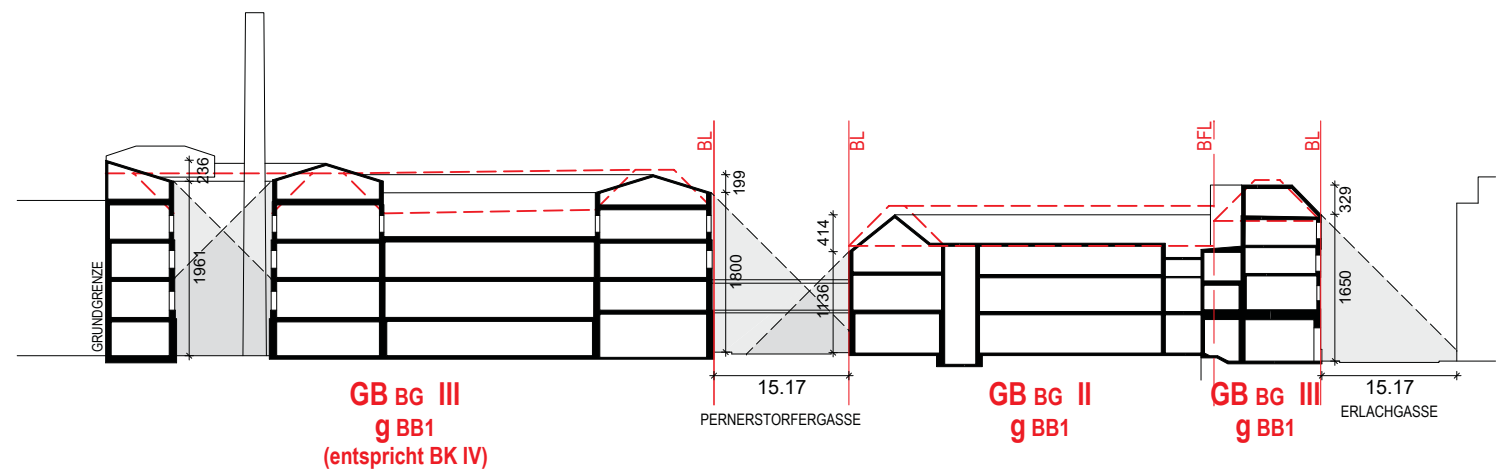
AKTUELLE WIDMUNG

- 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. 6983)
 - g** - geschlossene Bauweise
 - BB1** - Unterbrechung der geschlossene Bauweise zulässig



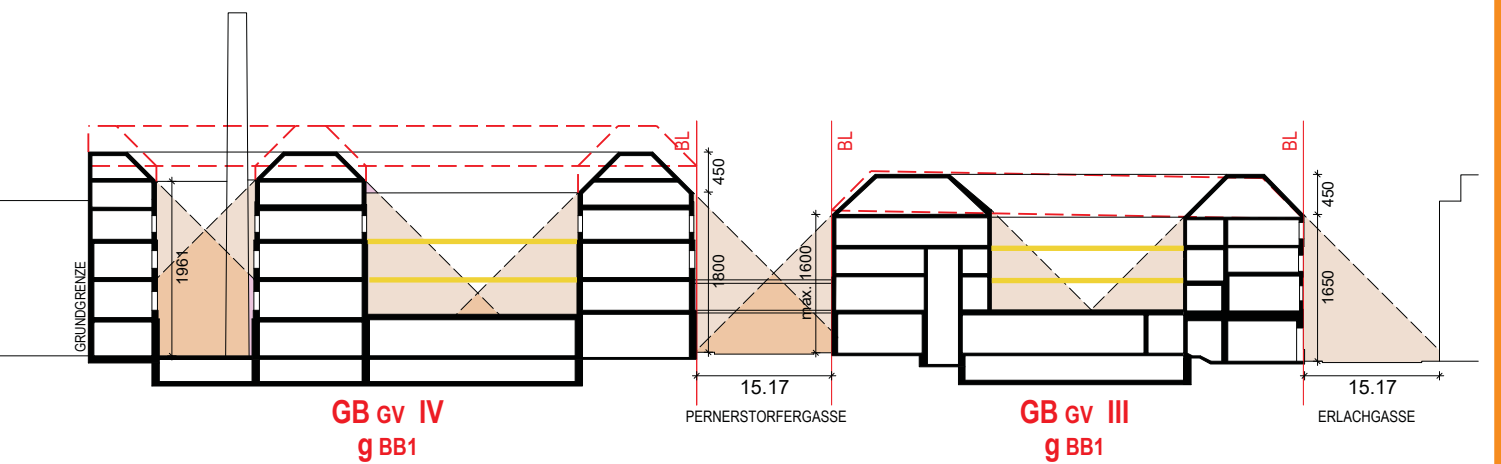
UMWIDMUNG in:

- 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 geschlossene Bauweise zulässig



Schnitt / Bestand - mit max. Umriss lt. Bauklassen

Die derzeitige ausgeführte Gebäudehöhe des Gebäudes in der Pernerstorfergasse 57 entspricht nicht der Gebäudeklasse 3.



Schnitt / NEU - mit max. Umriss lt. neuen Bauklassen

4/3

Straßen-Typologien

Straßenbreite – Bauklasse – Bauliches Potential

Die Straßenbreiten geben – zusammen mit der jeweils gewidmeten Bauklasse – Auskunft über die Belichtungssituation der EG-Zone und die damit verbundene potentielle Aufenthaltsqualität des Straßenraums. Auf dieser Basis kann auch über eine mögliche Erhöhung der Straßentrakte entschieden werden.

Straßenbreiten: von XXS bis XL

XXS (selten)

Straßen mit einer Breite von weniger als 10 m sind vor allem in vorgründerzeitlichen Gebieten wie dem Spittelberg im 7. Bezirk mit einem hohen Anteil an Bausubstanz aus dem Biedermeier vorzufinden. Hier sind die engen Gassen in der Regel verkehrsberuhigt und haben eine hohe Aufenthaltsqualität (Schanigärten, Christkindlmarkt etc.). Jedoch finden sich auch etwa 10 m schmale Gassen im 16. Bezirk (z.B. Hellgasse), die mit einer Fahrspur und beidseitigen Parkstreifen kaum Platz für FußgängerInnen lassen und eine dementsprechend unattraktive EG-Zone produzieren.

XS (häufig)

Straßen mit einer Breite von 11,38 m treten in Wien sehr häufig auf, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gürtels, wobei in den inneren Bezirken mit Bauhöhen von bis zu 18 m dementsprechend enge „Schluchten“ mit schlechter Belichtung der unteren Geschoße und des Straßenraums bestehen. In der Regel handelt es sich um Einbahnstraßen.

S (häufig)

Dieser Straßentyp (13,27 m breit) kommt ebenfalls innerhalb und außerhalb des Gürtels vor, wieder mit den entsprechend unterschiedlichen Bauklassen (meist 14-16 m).

M (sehr häufig)

15,17 m breite Straßen treten sehr häufig in Wien auf: In den Rastervierteln außerhalb des Gürtels ergibt sich in den Seitenstraßen mit Gebäudehöhen von in der Regel 14 m bauliches Potential. Derzeit wird der gut belichtete Straßenraum meist nur zum Parken verwendet. Innerhalb des Gürtels wiederum ist das bauliche Potential meist bereits ausgenutzt (z.B. Neubaugasse im 7. Bezirk).

XXS (≤ 10 m)



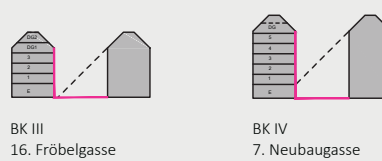
XS (11,38 m)



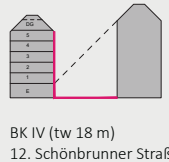
S (13,27 m)



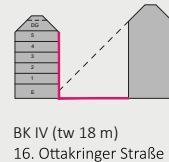
M (15,17 m)



L (17,17 m)



L (18,96 m)



XL (> 20 m)

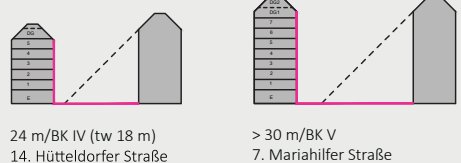
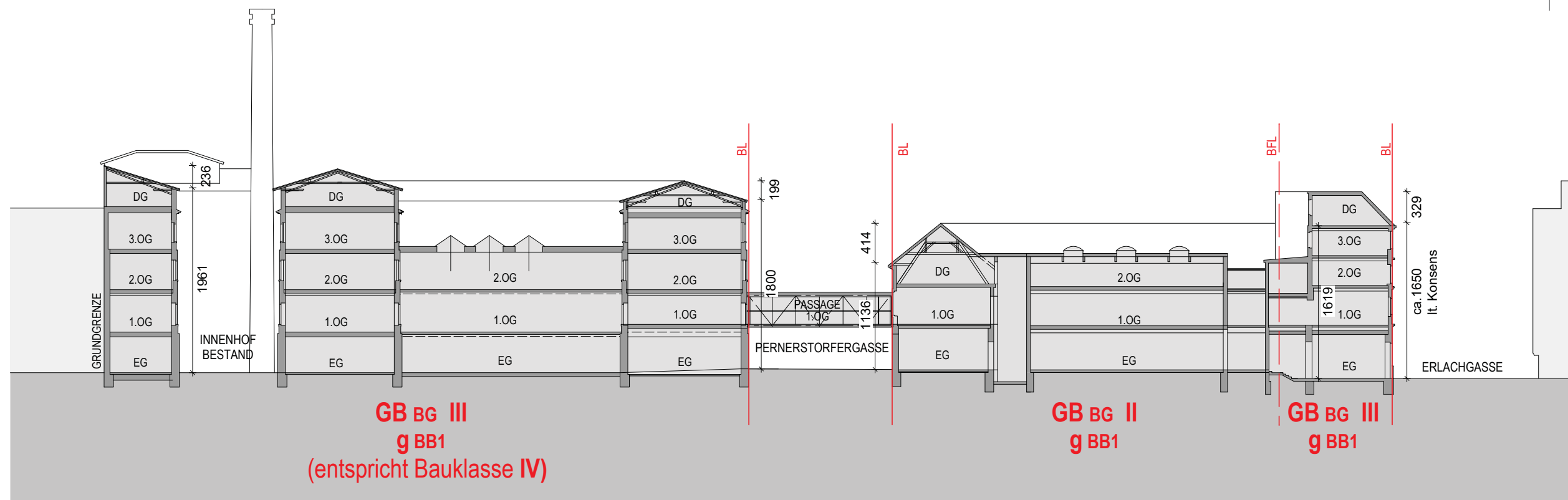


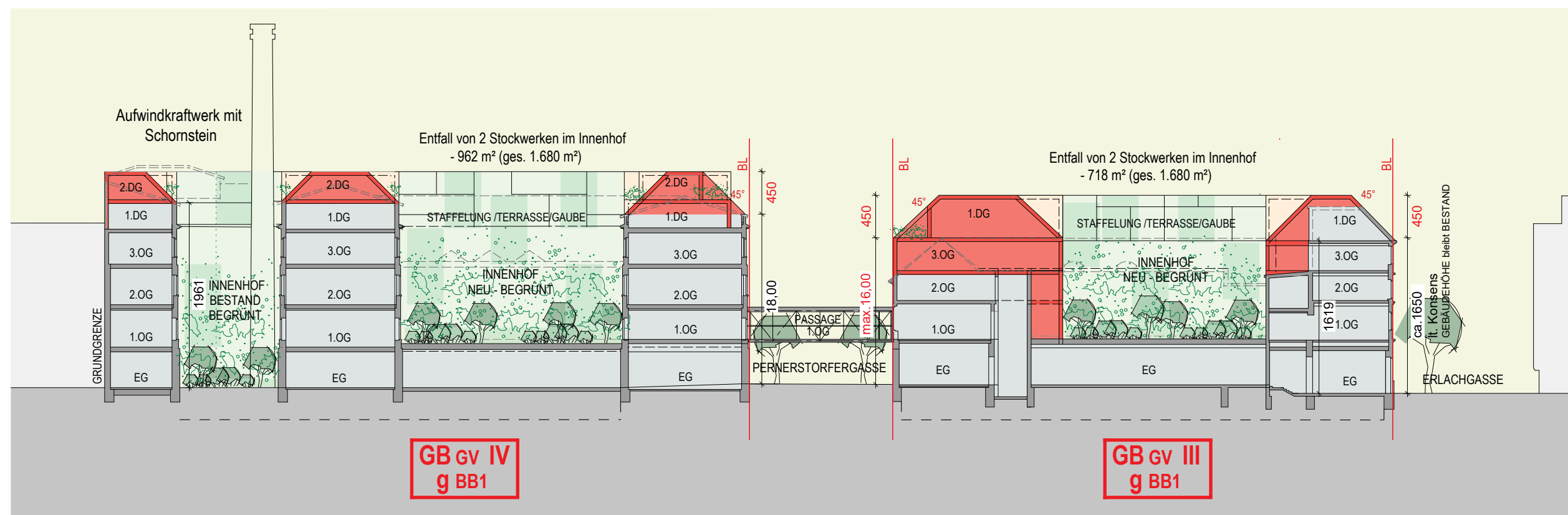
Abb. 17: Straßen-Typologien

© Stadt Wien (MA21)

BESTAND



NEU

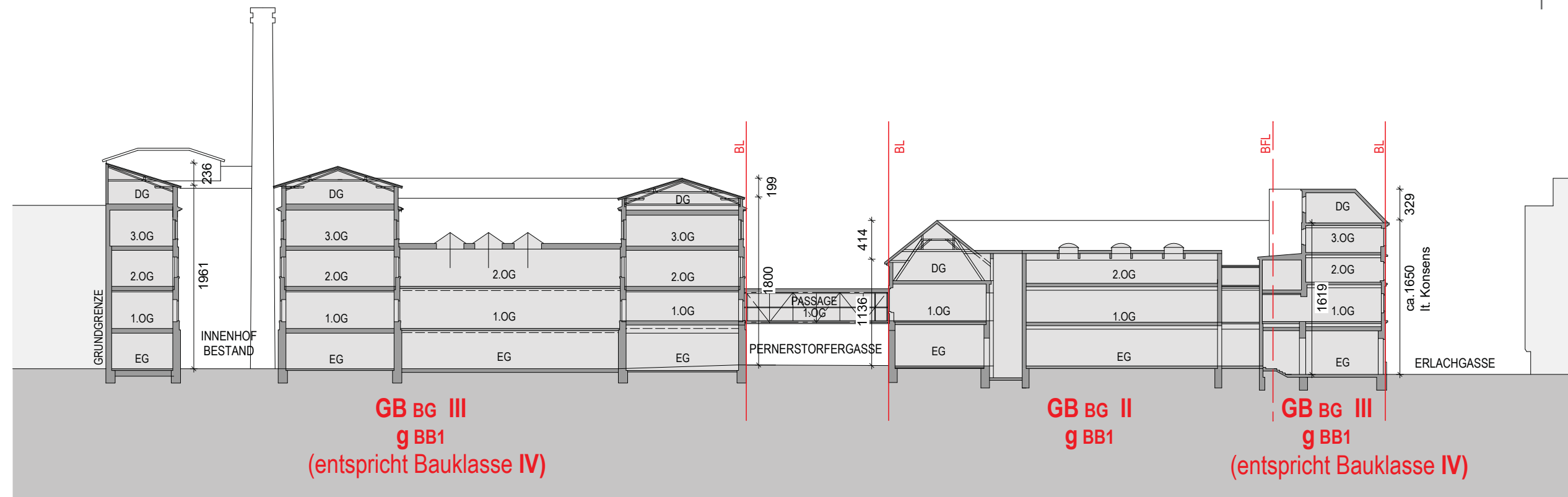


Die derzeitige ausgeführte Gebäudehöhe des Gebäudes in der Pernerstorfergasse 57 entspricht nicht der Gebäudeklasse III. Daher wird eine Dachaufklappung auf die zulässige 45° geplant.

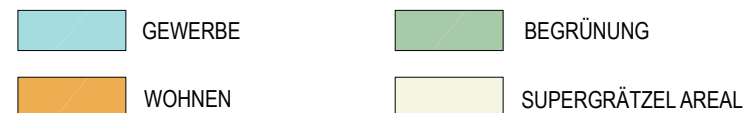
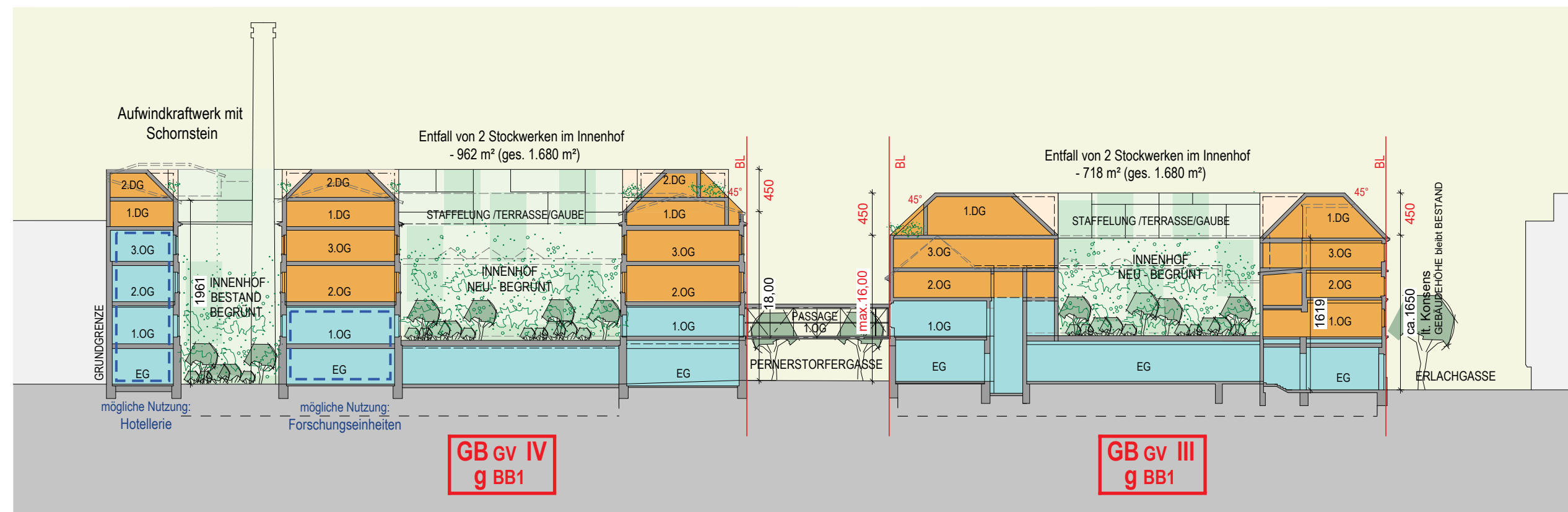


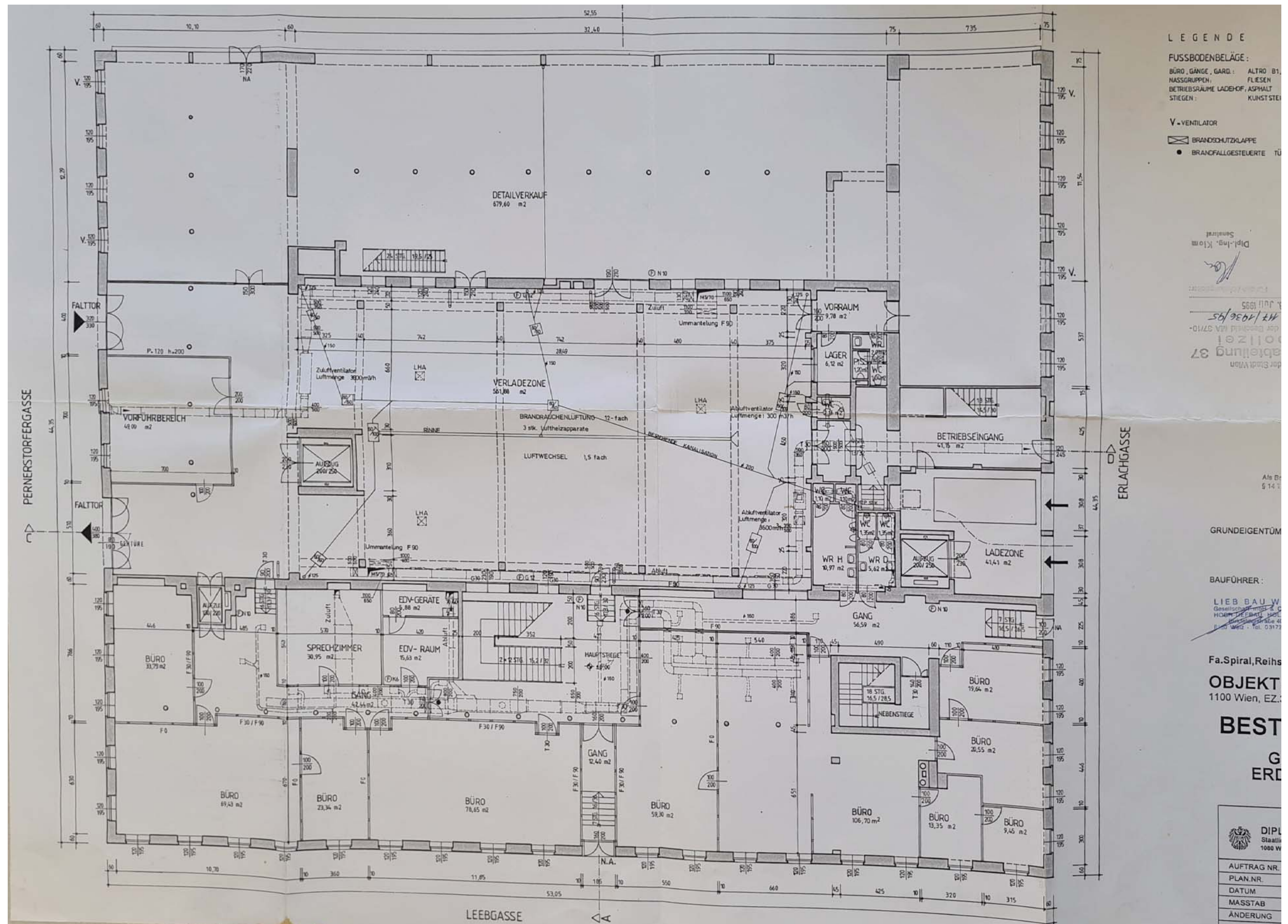
SCHNITT- Bestand/NEU
 Erlachgasse 117 / Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien
 Stand: 06.11.2025

BESTAND

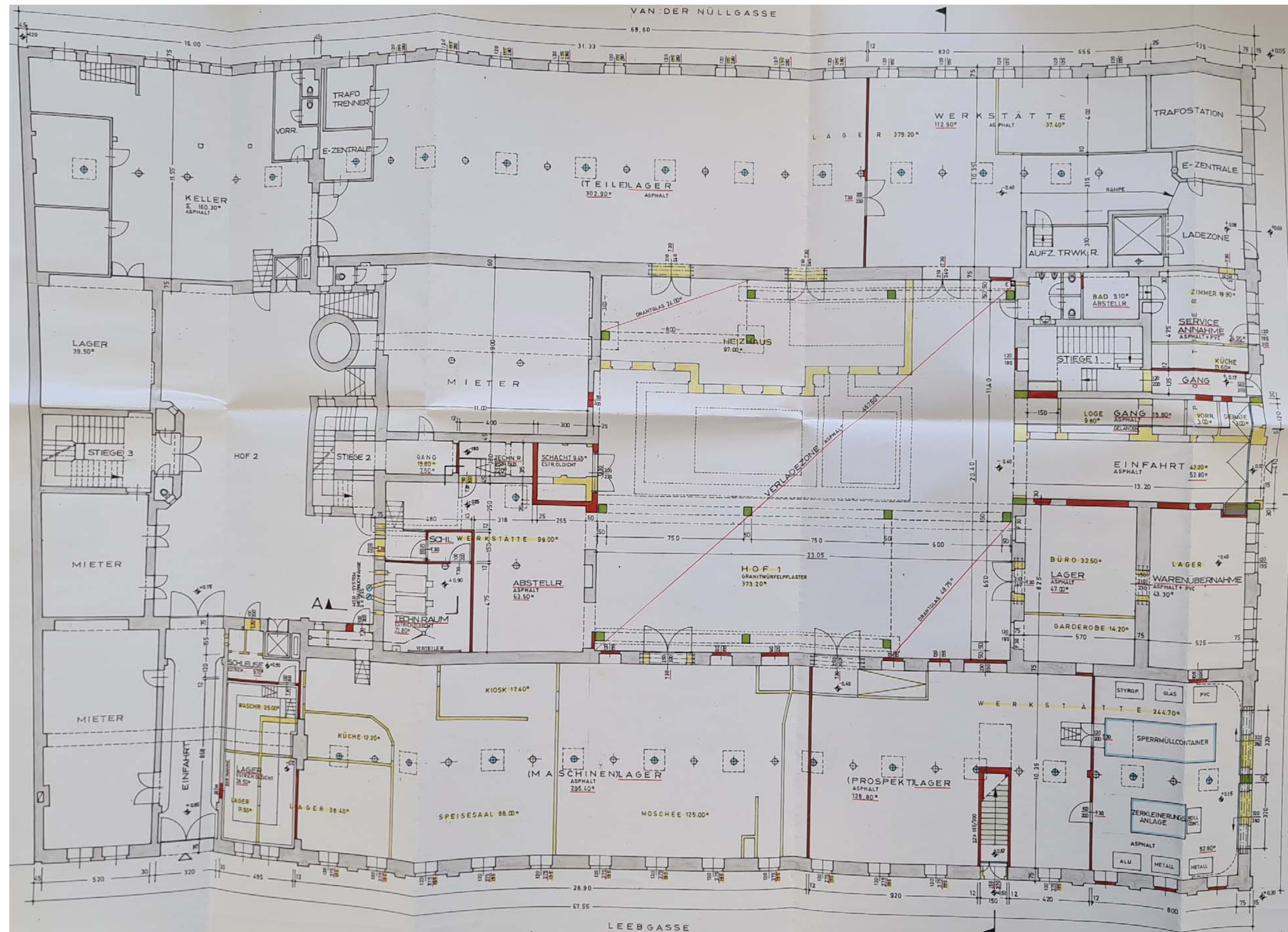


NEU





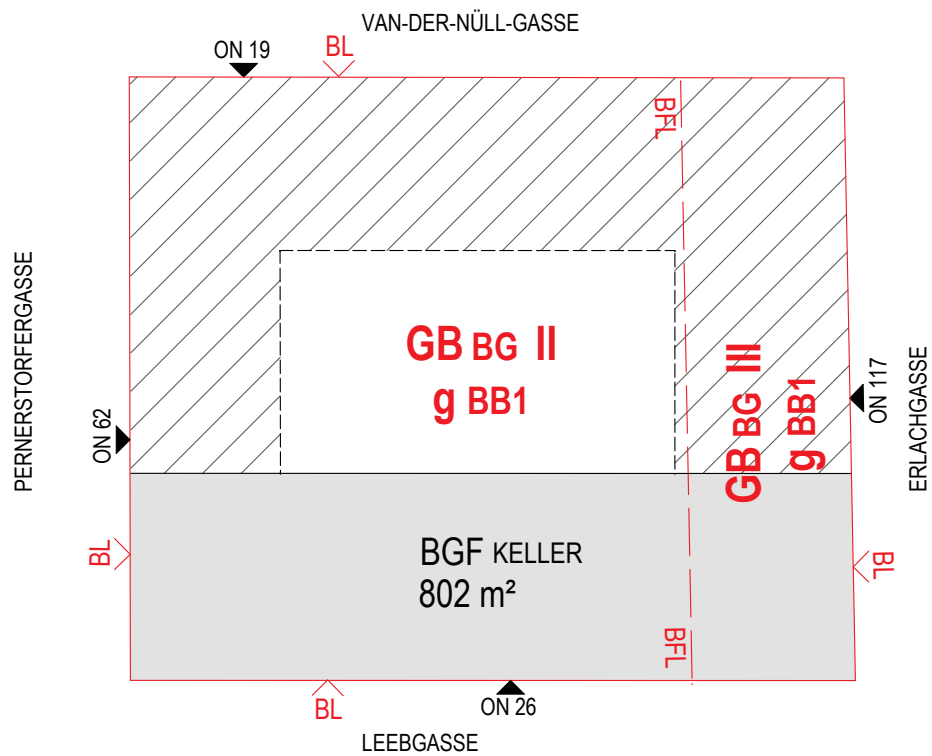
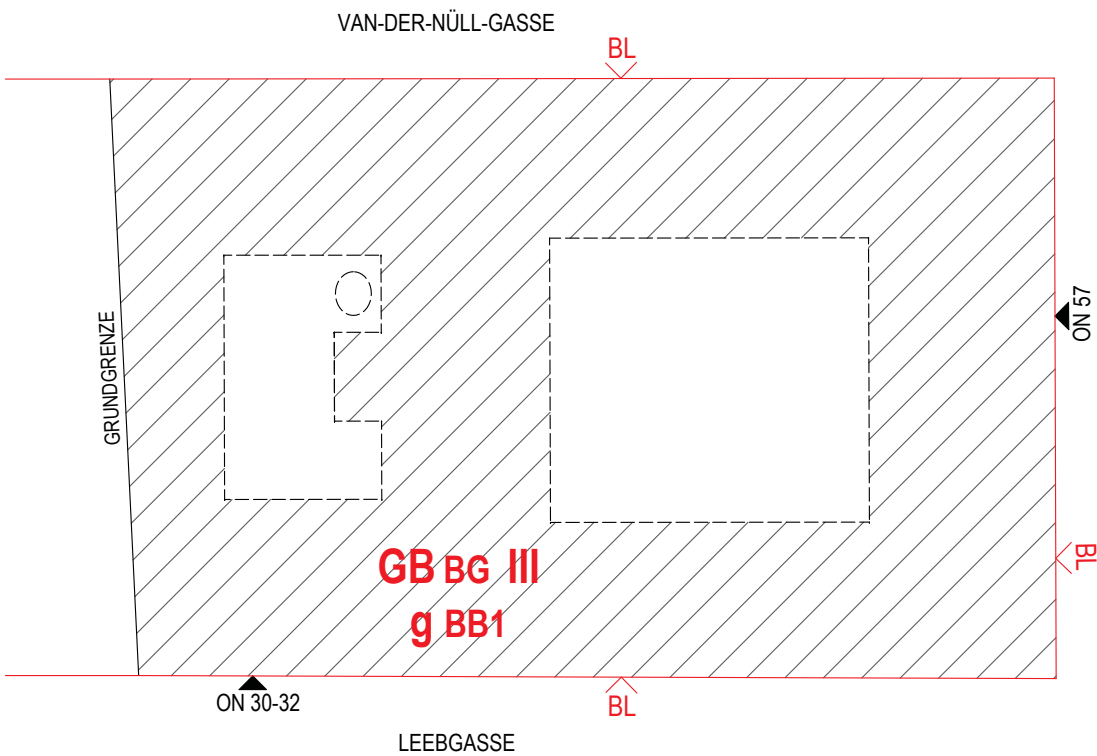
Bestandsplan - Erlachgasse 117
Erlachgasse 117 / Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien
Stand: 06.11.2025



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

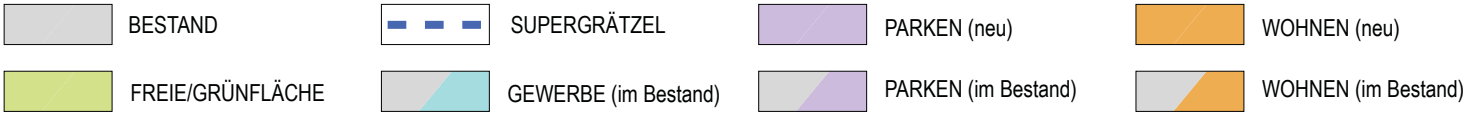
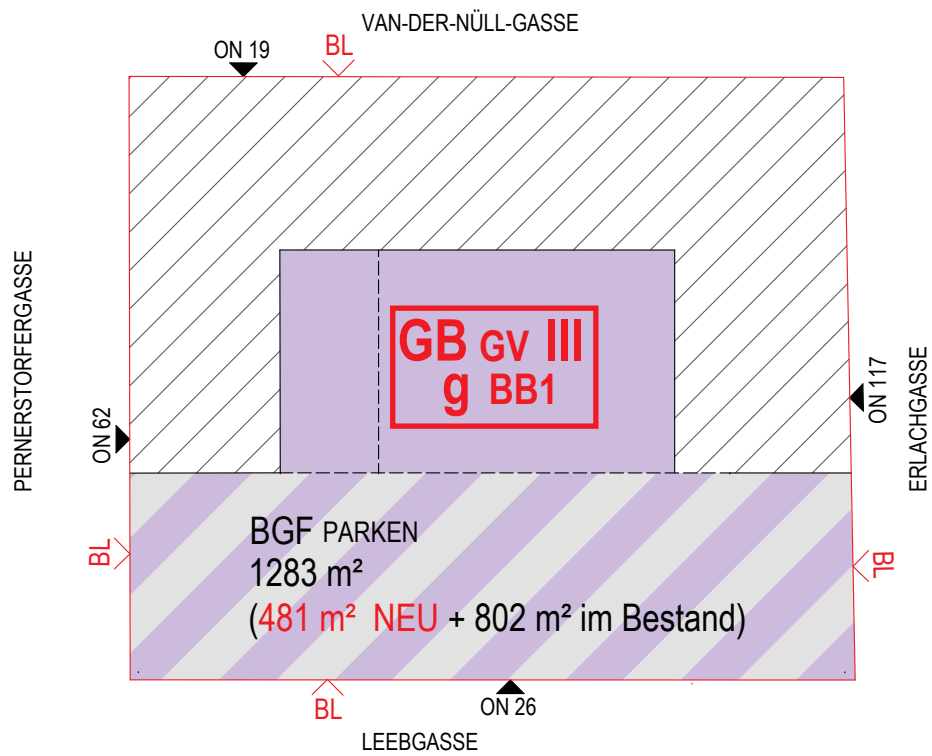
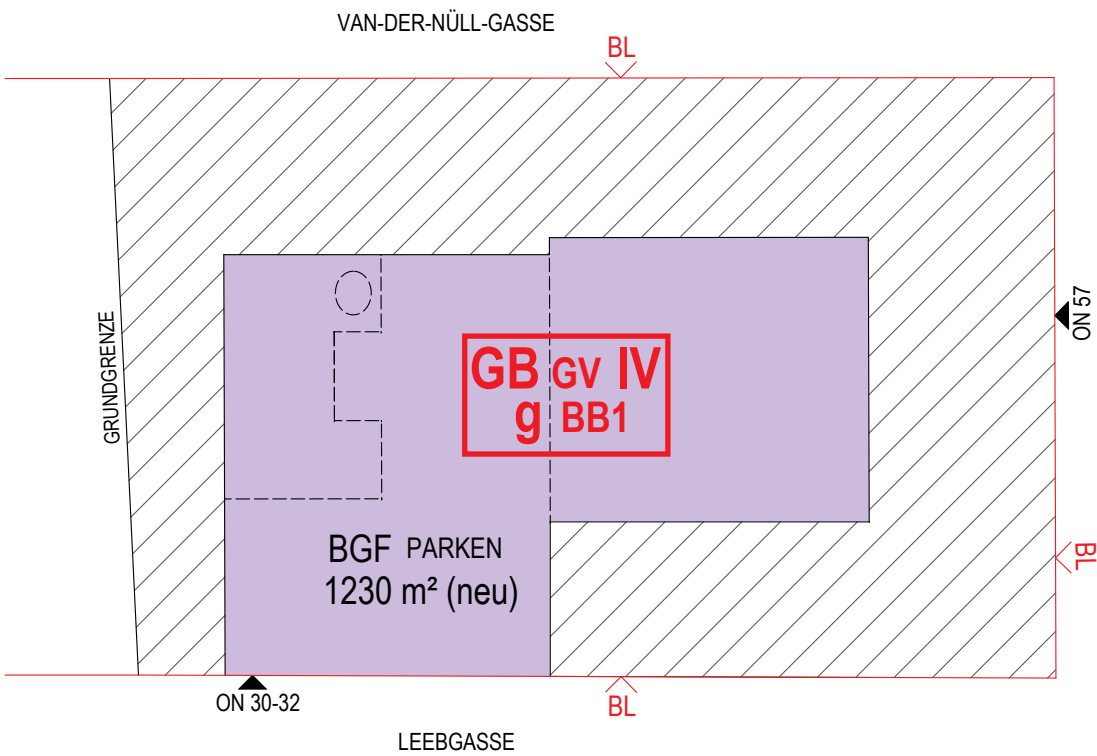
KELLERGESCHOSS - BESTAND

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57	----	----
ERLACHG. 117	802 m²	ca. 601 m²
	ges. 802 m² BGF	ca. 601 m² NFL (75%)



KELLERGESCHOSS - AUSNUTZUNGSSTUDIE

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57		
PARKEN	1230 m²	ca. 923 m²
ges.	1230 m²	ca. 923 m²
ERLACHG. 117		
PARKEN	1283 m²	ca. 962 m²
ges.	1283 m²	ca. 962 m²
	ges. 2513 m² BGF	ca. 1885 m² NFL (75%)



KELLERGESCHOSS/Parken - BGF / NFL

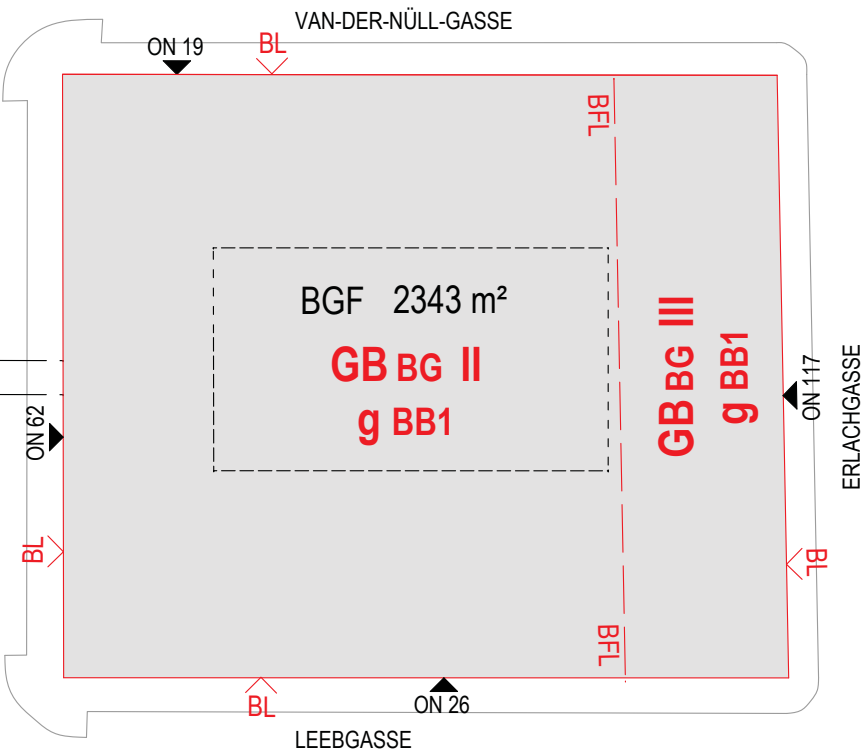
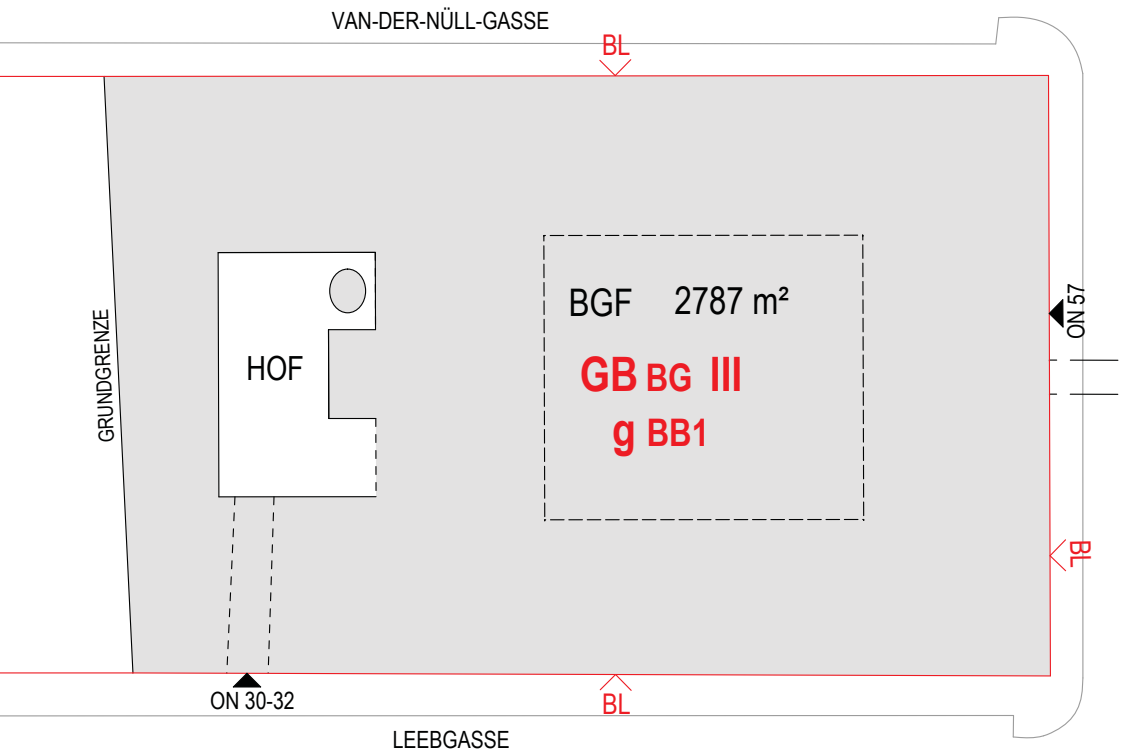
Erlachgasse 117 / Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien

Stand: 06.11.2025

ERDGESCHOSS - BESTAND

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57	2787 m²	ca. 2091 m²
ERLACHG. 117	2343 m²	ca. 1757 m²

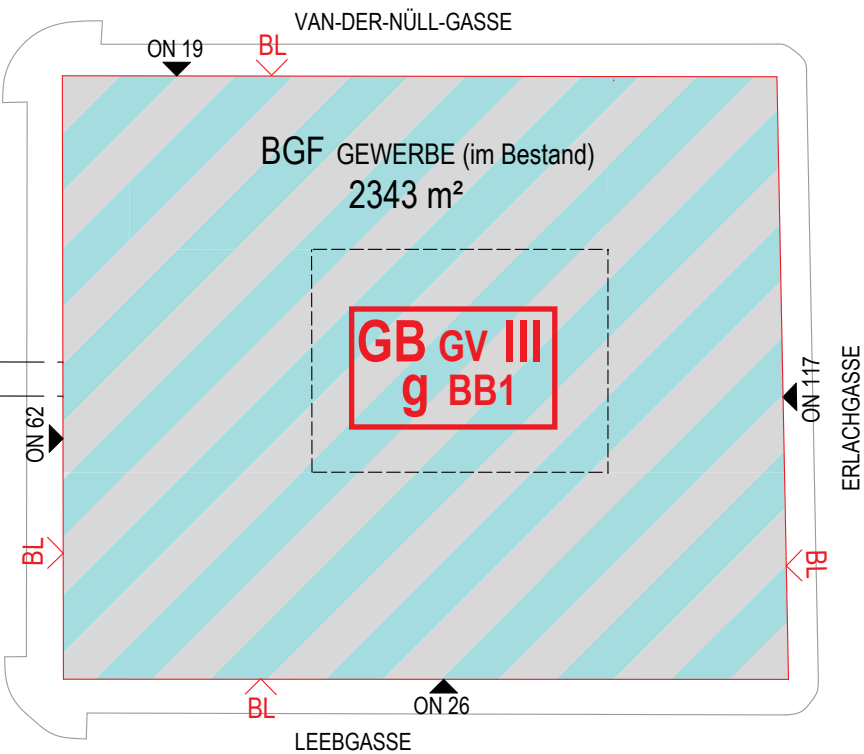
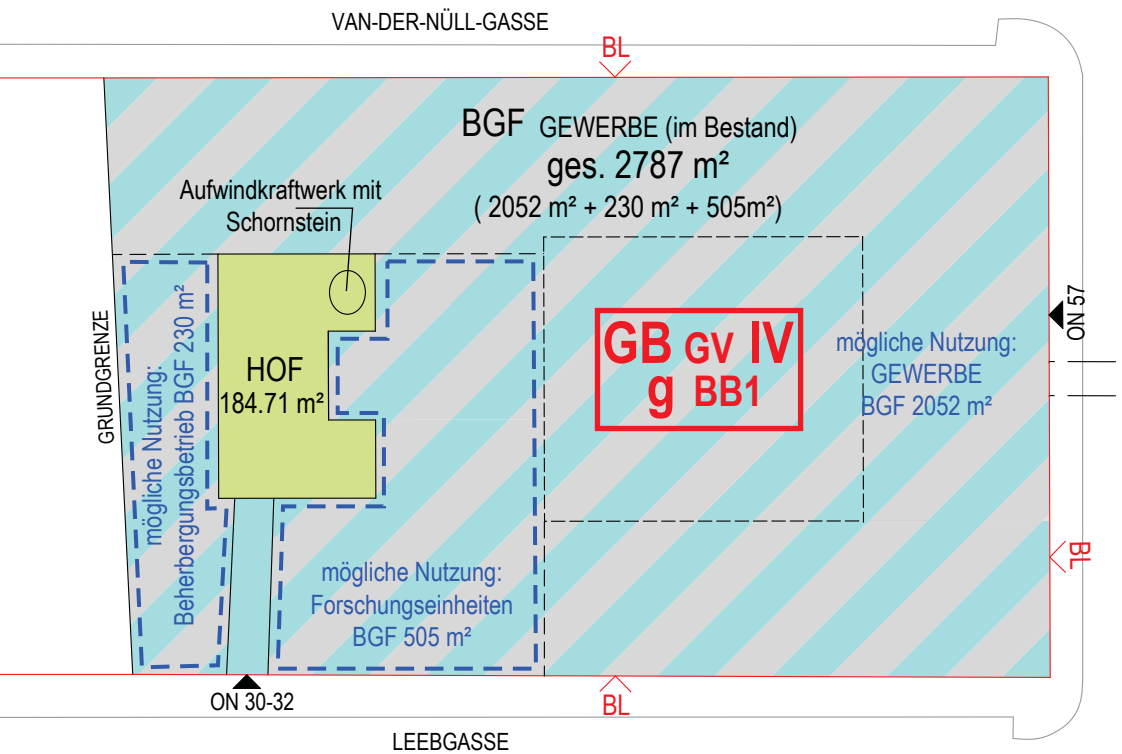
ges. 5130 m² BGF	ca. 3848 m² NFL (75%)
---------------------	--------------------------



ERDGESCHOSS - NUTZUNGSSTUDIE

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57		
GEWERBE ges.	2787 m²	ca. 2091 m²
(davon Gewerbe 2052 m²)		ca. 1539 m²
Beherbergungsbetrieb 230 m²		ca. 173 m²
Forschungseinheiten 505 m²		ca. 379 m²
WOHNEN	----	----
ges.	2787 m²	ca. 2091 m²
ERLACHG. 117		
GEWERBE	2343 m²	ca. 1757 m²
WOHNEN	----	----
ges.	2343 m²	ca. 1757 m²

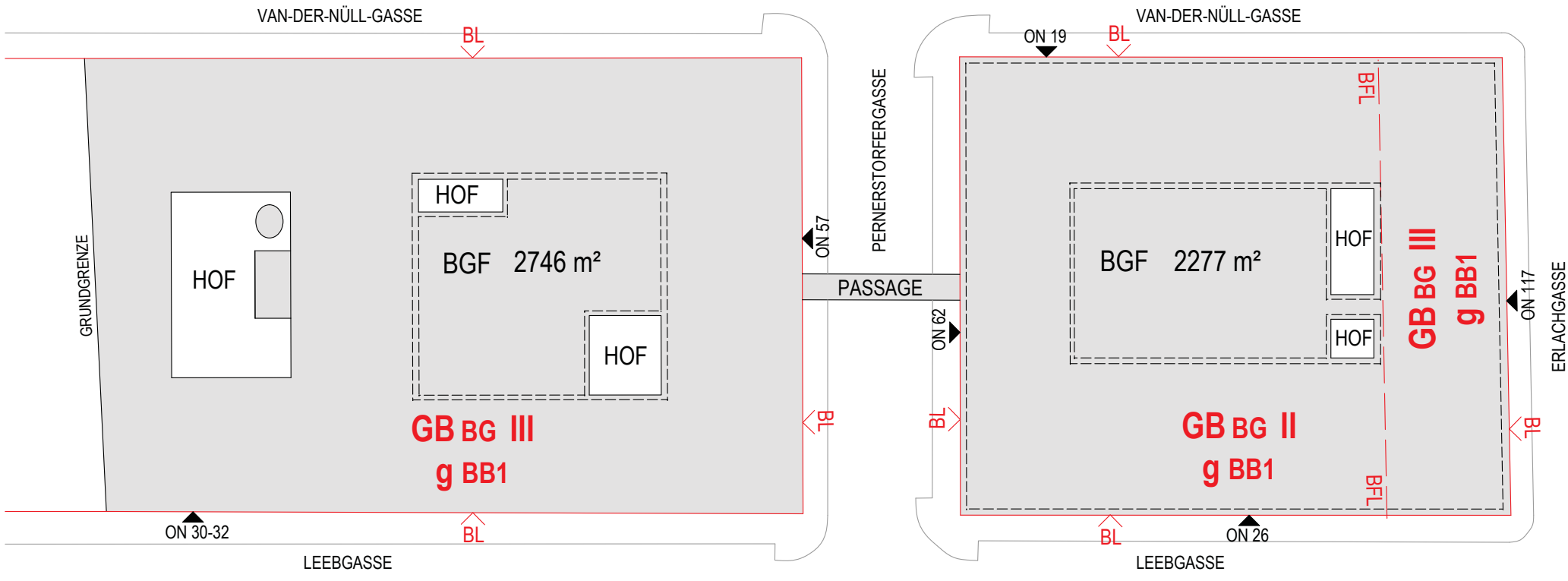
ges. 5130 m² BGF	ca. 3848 m² NFL (75%)
---------------------	--------------------------



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

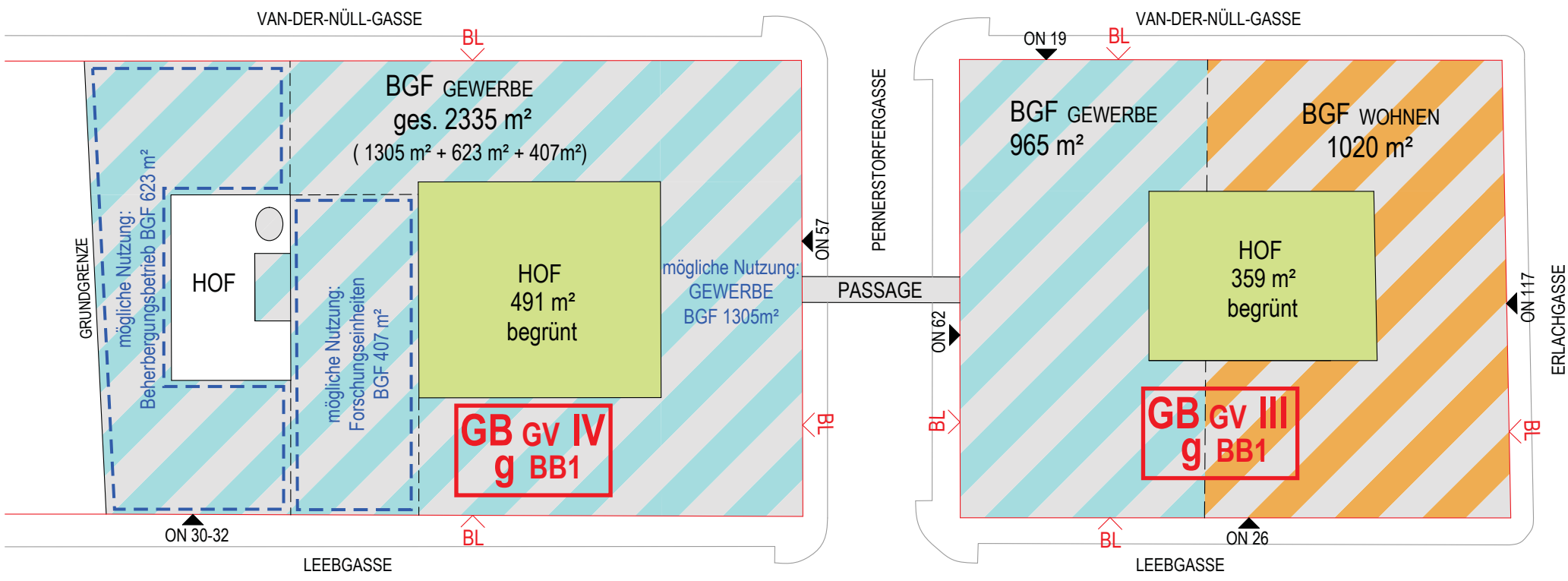
1. STOCK - BESTAND

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57	2746 m²	ca. 2060 m²
ERLACHG. 117	2277 m²	ca. 1708 m²
ges. 5023 m² BGF		ca. 3767 m² NFL (75%)



1. STOCK - NUTZUNGSSTUDIE

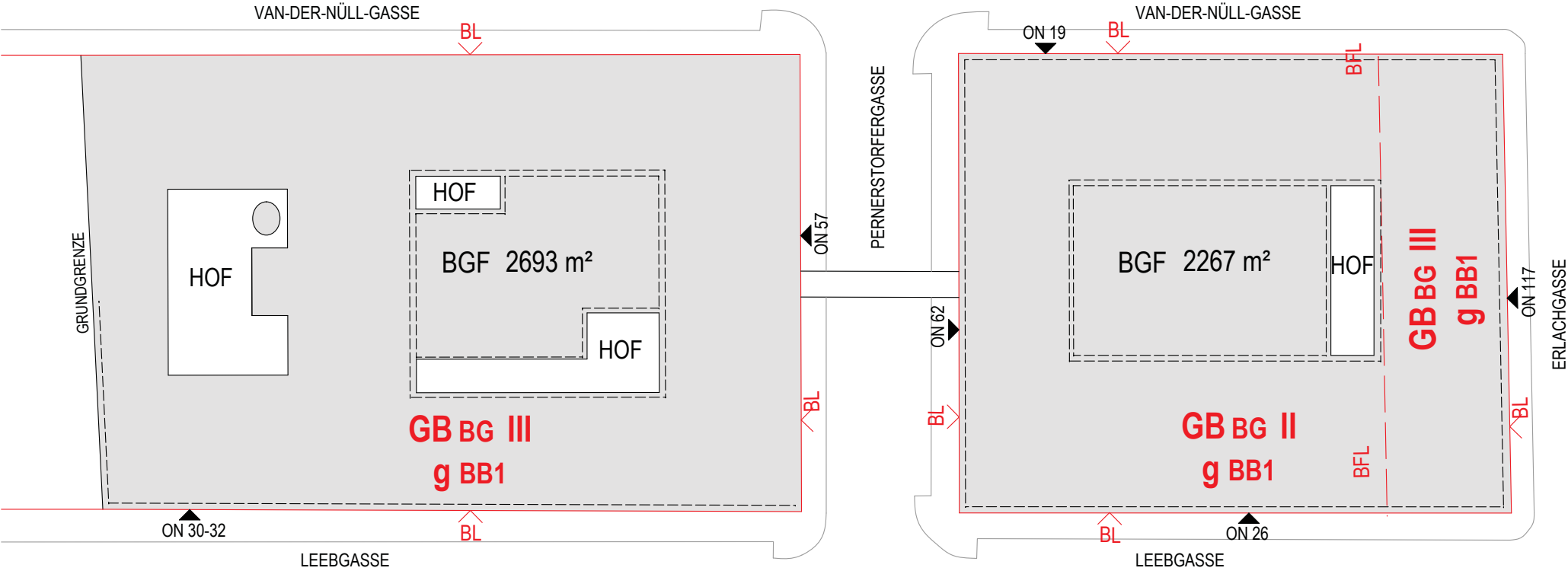
	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57		
GEWERBE ges.	2335 m²	ca. 1751 m²
(davon Gewerbe 1305 m²)		ca. 1279 m²
Beherbergungsbetrieb 623 m²		ca. 467 m²
Forschungseinheiten 407 m²		ca. 305 m²
WOHNEN	---	---
ges.	2335 m²	ca. 1751 m²
ERLACHG. 117		
GEWERBE	965 m²	ca. 724 m²
WOHNEN	1020 m²	ca. 765 m²
ges.	1985 m²	ca. 1489 m²
ges. 4320 m² BGF		ca. 3240 m² NFL (75%)



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

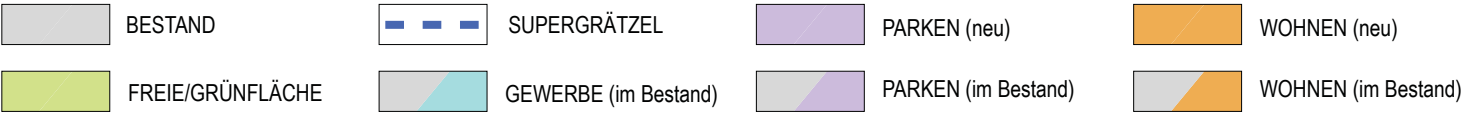
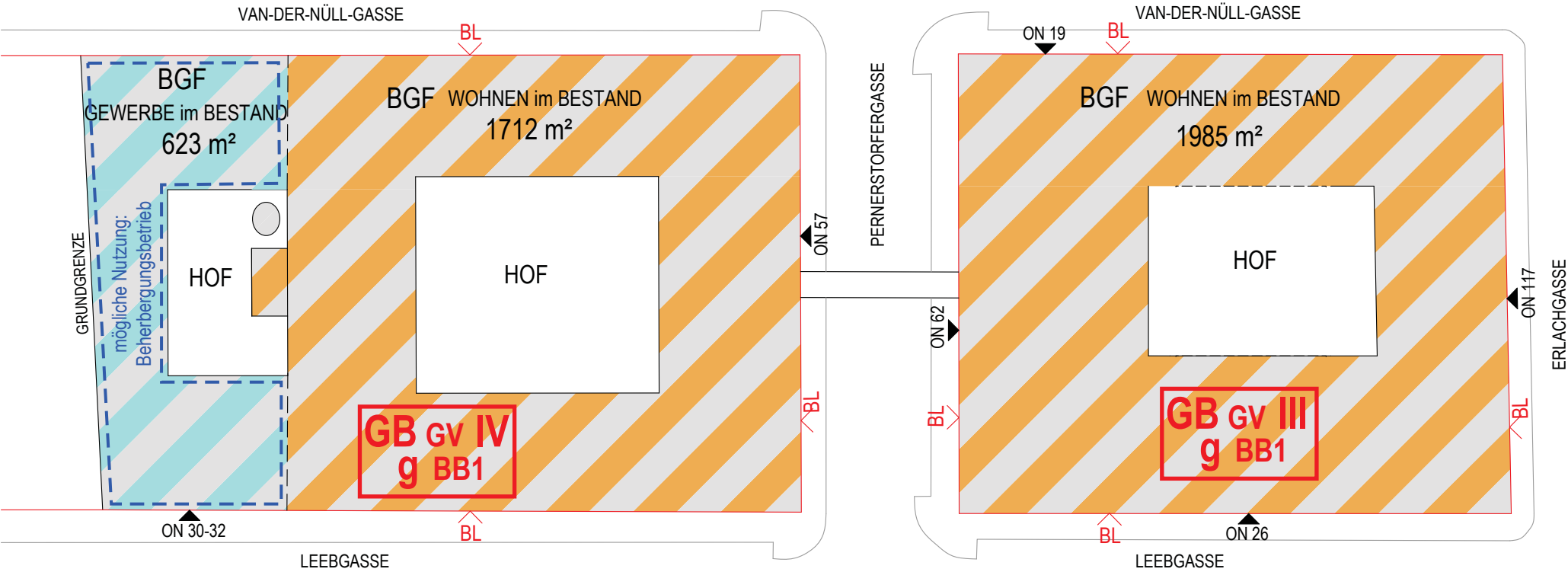
2. STOCK - BESTAND

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57	2693 m²	ca. 2020 m²
ERLACHG. 117	2267 m²	ca. 1700 m²
ges.	4960 m²	ca. 3720 m²
	BGF	NFL (75%)



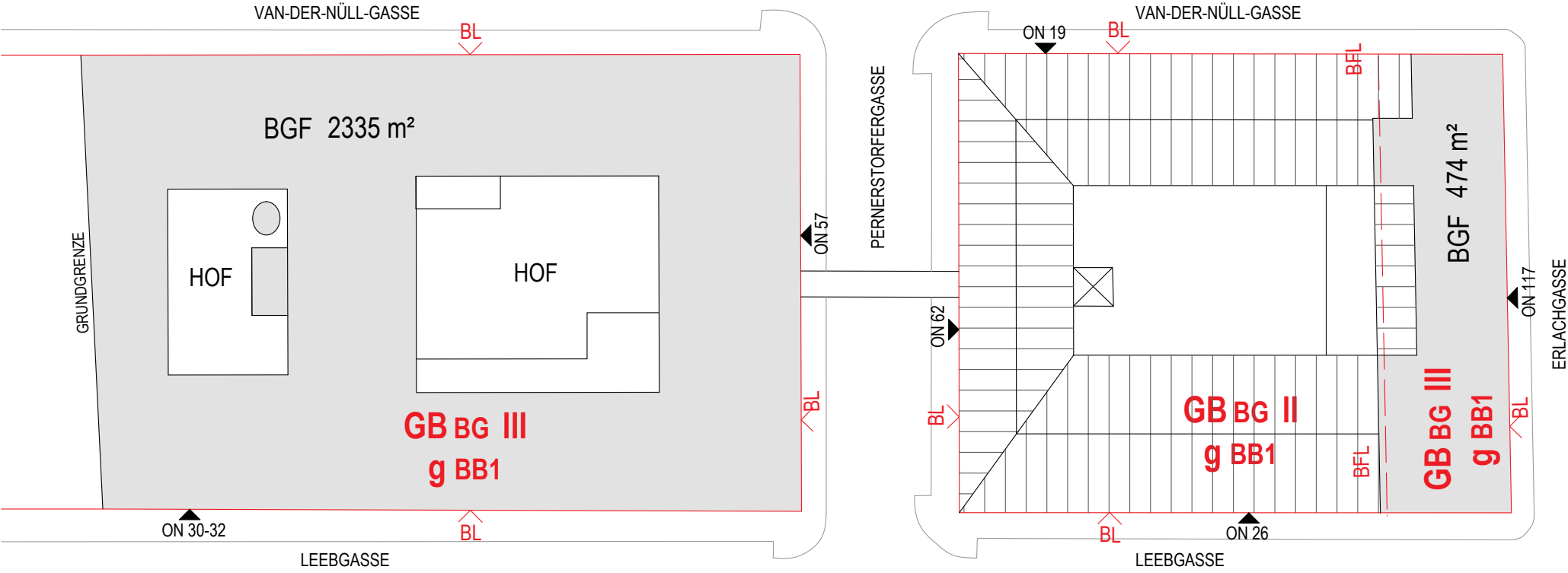
2. STOCK - NUTZUNGSSTUDIE

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57		
GEWERBE	623 m²	ca. 467 m²
(Beherbergungsbetrieb)		
WOHNEN	1712 m²	ca. 1284 m²
ges.	2335 m²	ca. 1751 m²
ERLACHG. 117		
GEWERBE	---	---
WOHNEN	1985 m²	ca. 1489 m²
ges.	1985 m²	ca. 1489 m²
ges.	4320 m²	ca. 3240 m²
	BGF	NFL (75%)



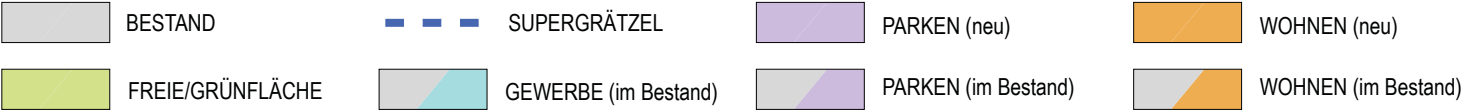
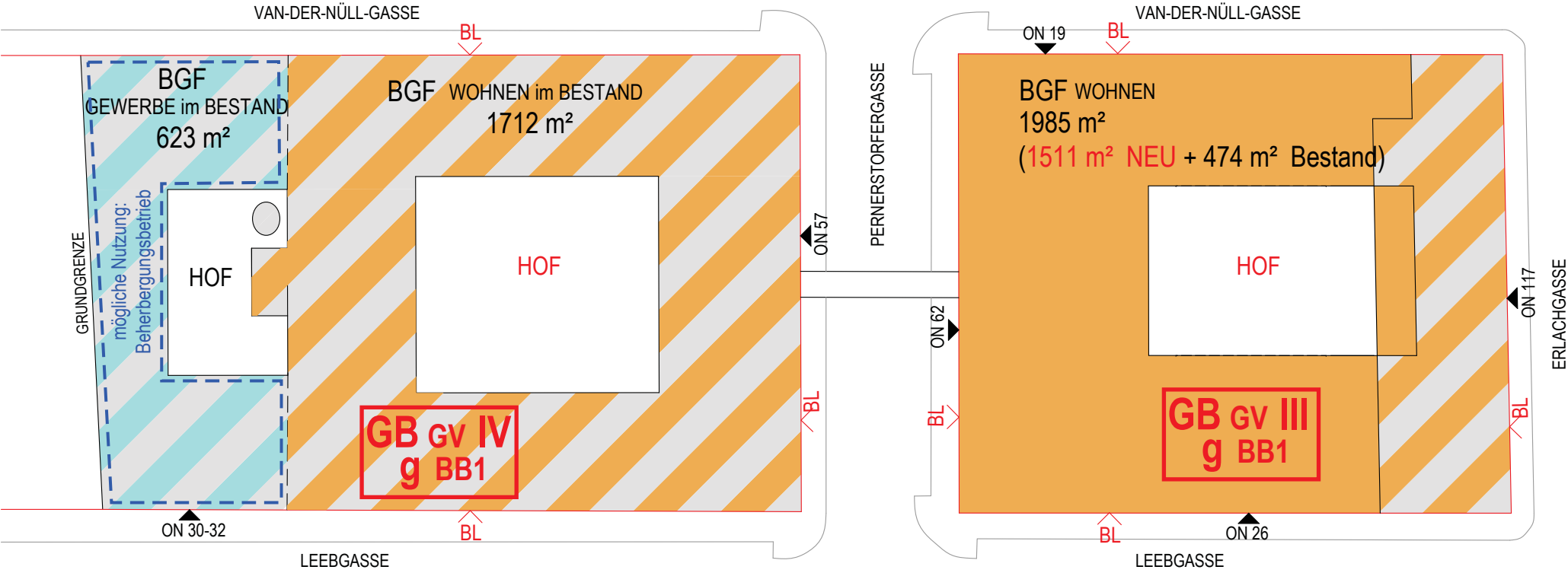
3. STOCK - BESTAND

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57	2335 m²	ca. 1751 m²
ERLACHG. 117	474 m²	ca. 356 m²
	ges. 2809 m² BGF	ca. 2107 m² NFL (75%)



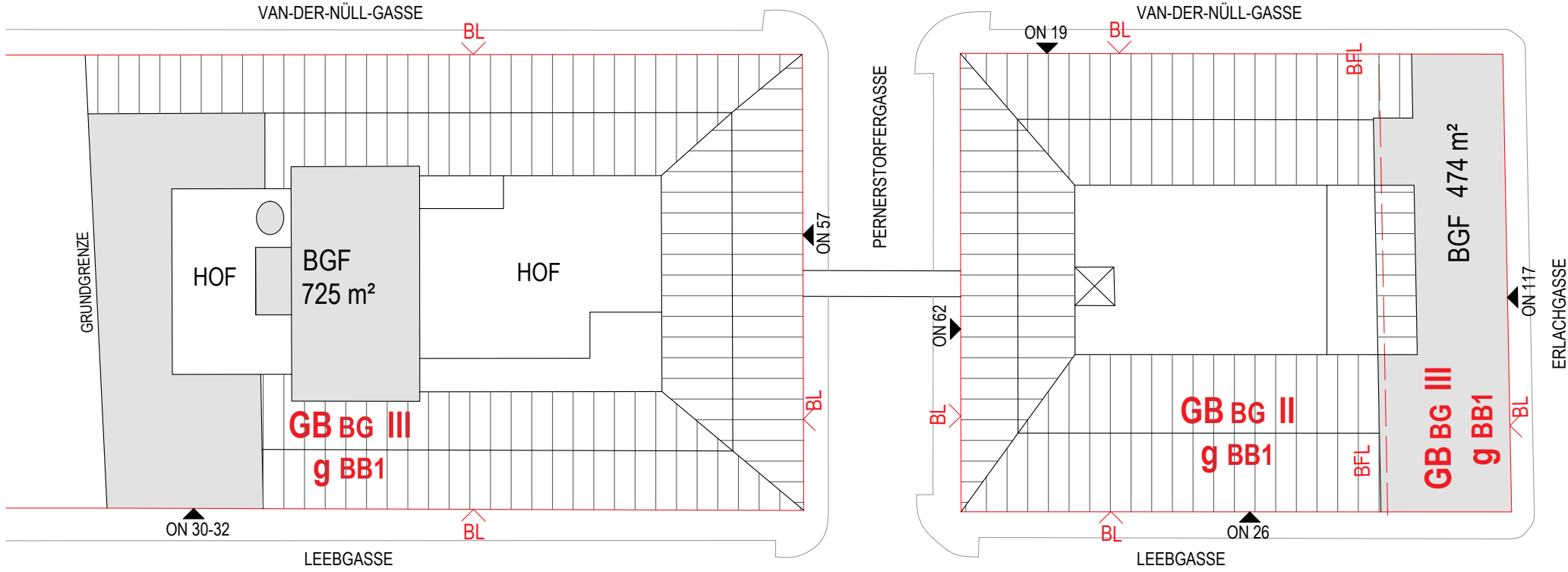
3. STOCK - NUTZUNGSSTUDIE

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57		
GEWERBE (Beherbergungsbetrieb)	623 m²	ca. 467 m²
WOHNEN	1712 m²	ca. 1284 m²
ges.	2335 m²	ca. 1751 m²
ERLACHG. 117		
GEWERBE	---	---
WOHNEN	1985 m²	ca. 1489 m²
ges.	1985 m²	ca. 1489 m²
	ges. 4320 m² BGF	ca. 3240 m² NFL (75%)



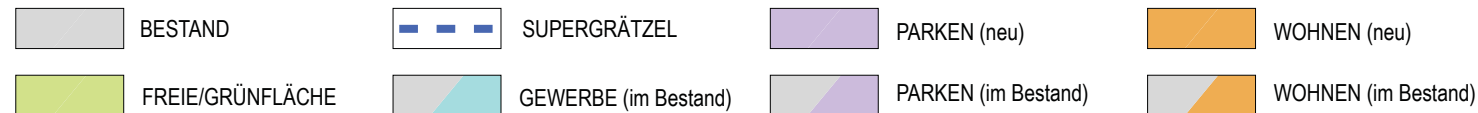
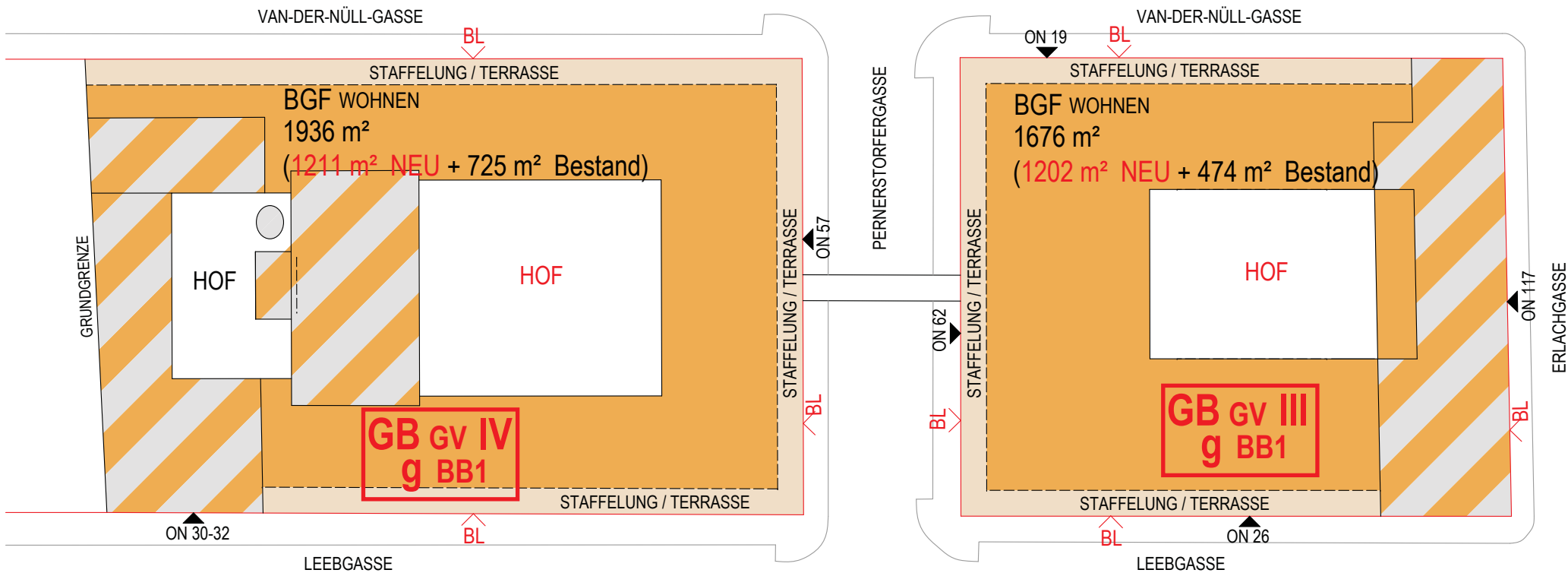
1. DACHGESCHOSS- BESTAND

	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%)



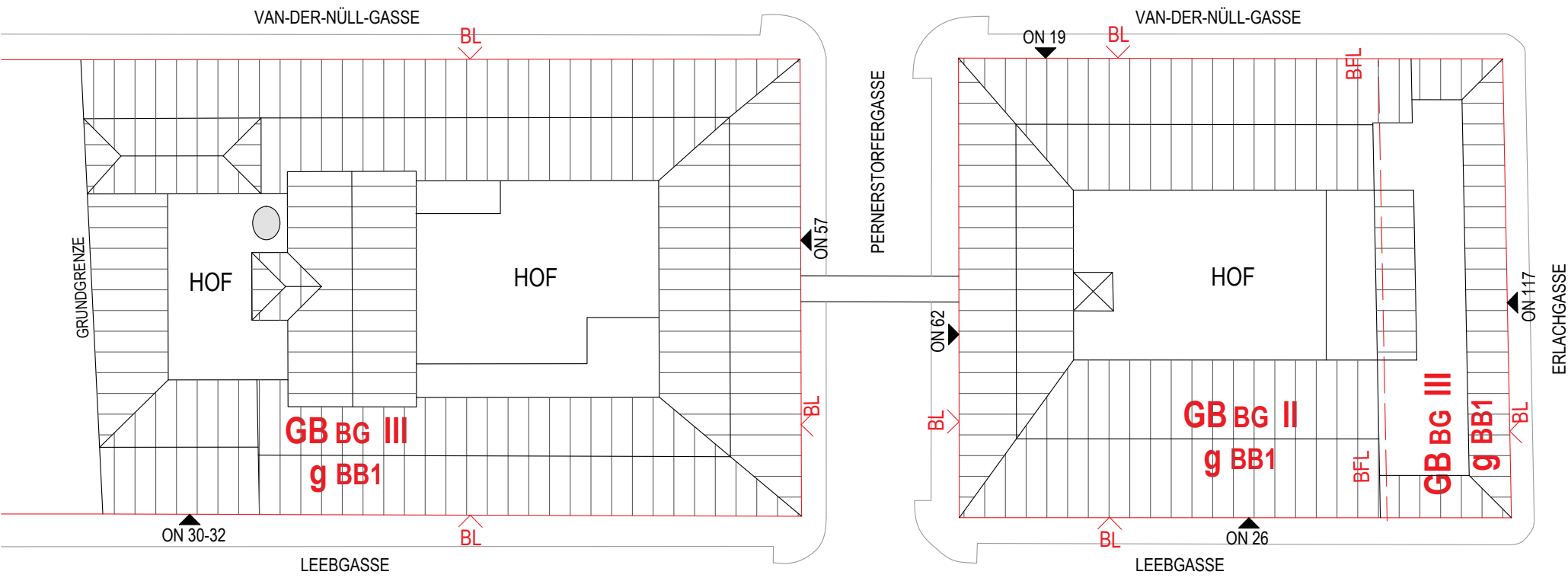
1. DACHGESCHOSS - NUTZUNGSSTUDIE

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57		
GEWERBE	----	----
WOHNEN	1936 m²	ca. 1452 m²
ges.	1936 m²	ca. 1452 m²
ERLACHG. 117		
GEWERBE	----	----
WOHNEN	1676 m²	ca. 1257 m²
ges.	1676 m²	ca. 1257 m²
ges.	3612 m²	ca. 2709 m²
	BGF	NFL (75%)



2. DACHGESCHOSS- BESTAND

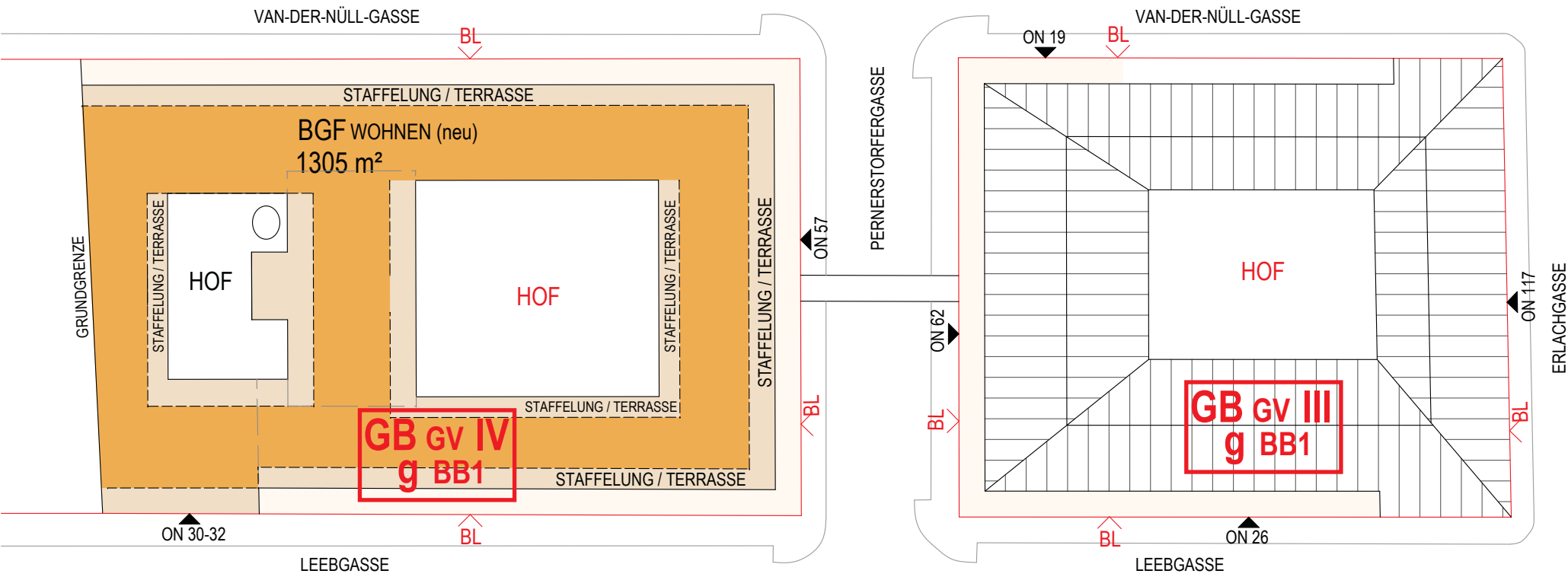
	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57	---	---
ERLACHG. 117	---	---



2. DACHGESCHOSS - NUTZUNGSSTUDIE

	BGF	NFL (75%)
PERNERSTORFERG. 57		
GEWERBE	---	---
WOHNEN	1305 m²	ca. 979 m²
ges.	1305 m²	ca. 979 m²
ERLACHG. 117		
GEWERBE	---	---
WOHNEN	---	---
ges.	---	---

ges.	1305 m²	ca. 979 m²
	BGF	NFL (75%)



BESTAND

FREIE/GRÜNFLÄCHE

SUPERGRÄTZEL

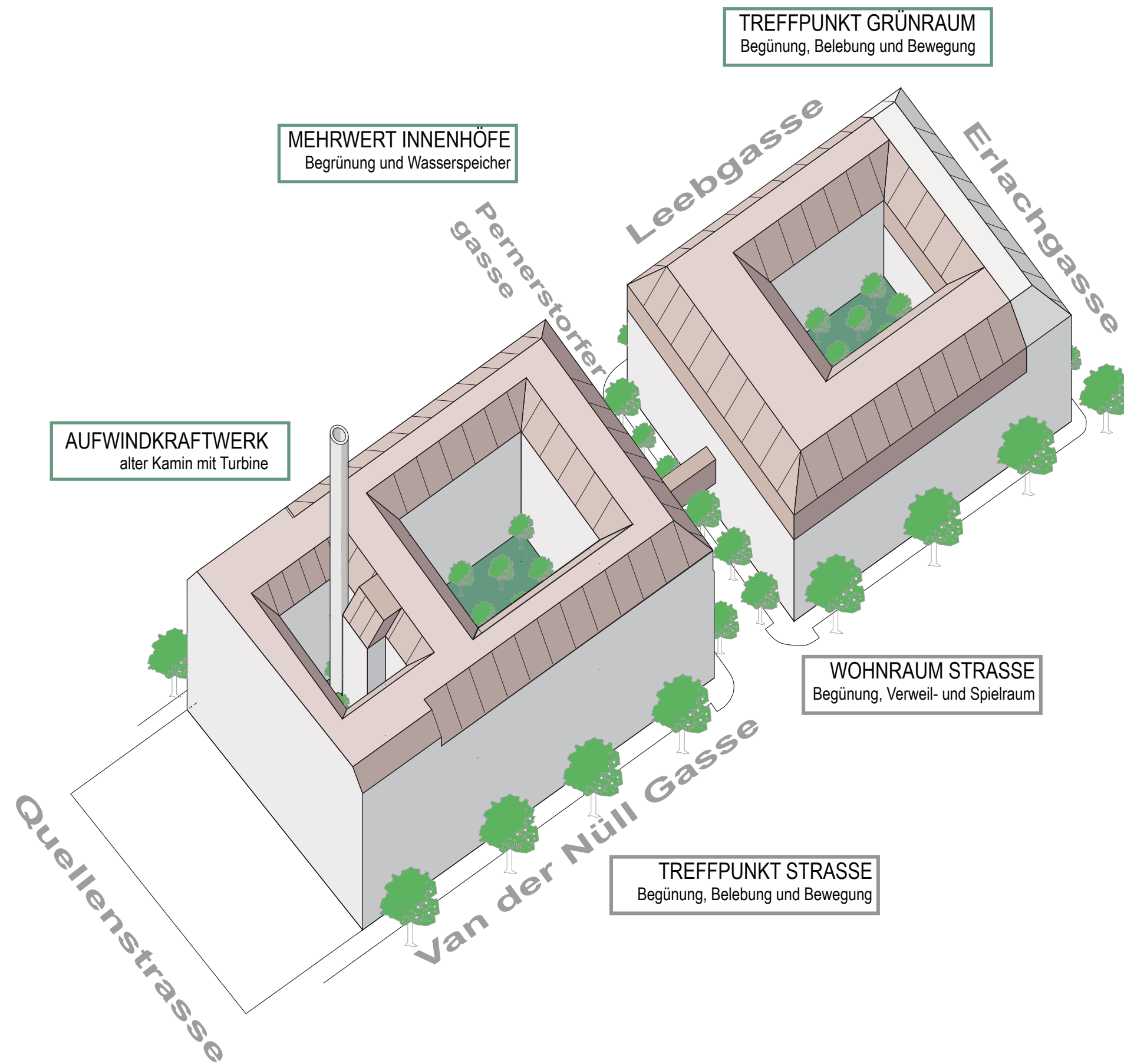
GEWERBE (im Bestand)

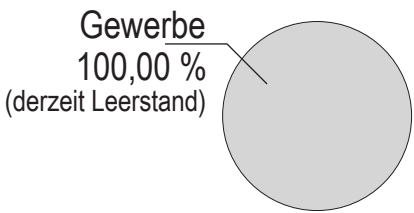
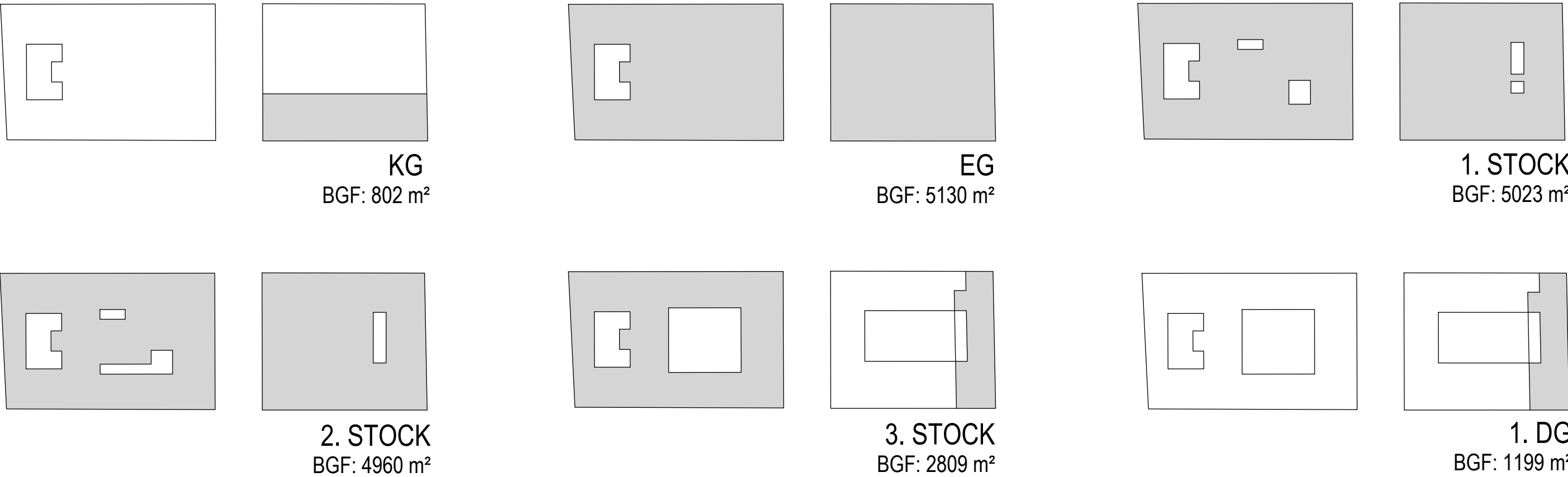
PARKEN (neu)

PARKEN (im Bestand)

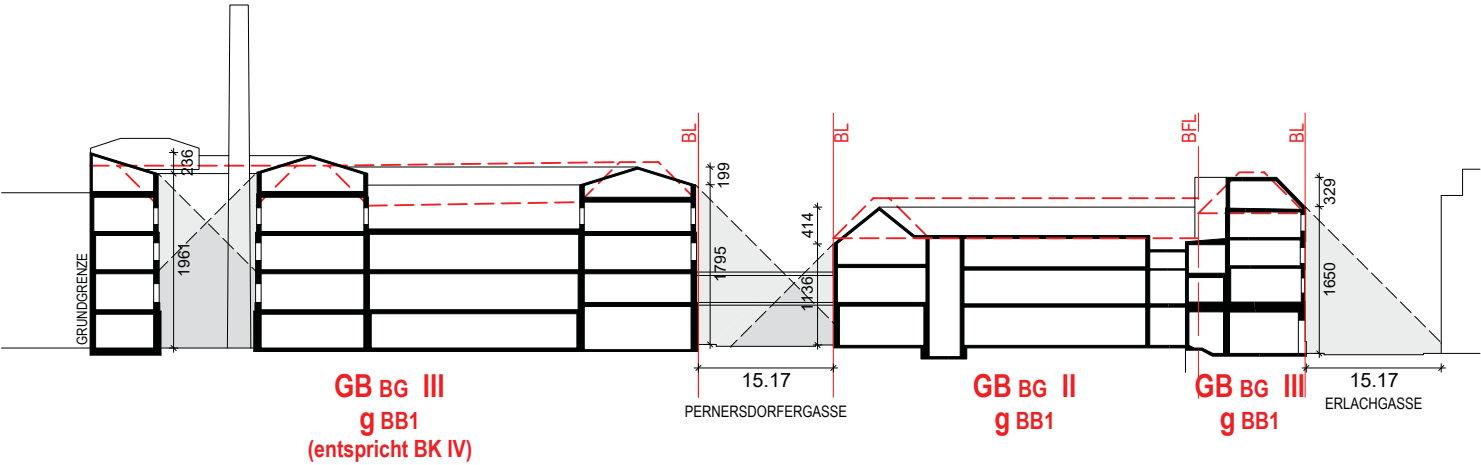
WOHNEN (neu)

WOHNEN (im Bestand)



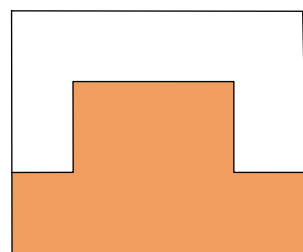
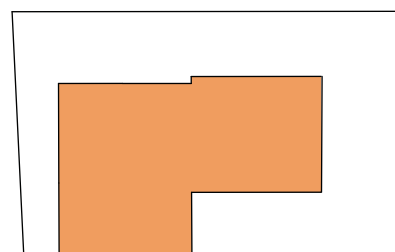


		BGF Pernerstorferg.57		BGF Erlachg. 117		BGF	NF (75%)
KG	nicht in der BGF und NF berechnet	0		802		802	601
EG	Gewerbe	2.787		2.343		5.130	3.848
1. STOCK	Gewerbe	2.746		2.277		5.023	3.767
2. STOCK	Gewerbe	2.693		2.267		4.960	3.720
3. STOCK	Gewerbe	2.335		474		2.809	2.107
1. DG	Gewerbe	725		474		1.199	900
		11.286		7.835		19.121	14.342
						BGF	NF (75%)

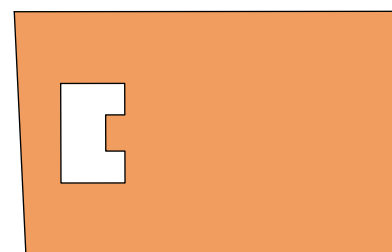


Schnitt / Bestand - mit max. Umriss lt. Bauklassen

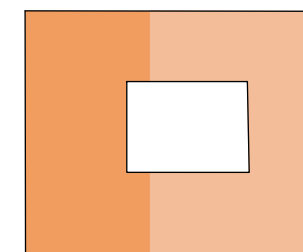
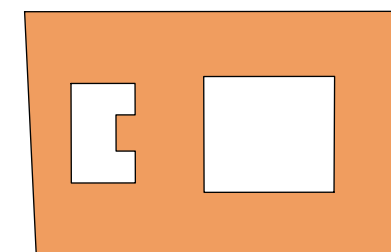
FLÄCHENÜBERSICHT / Bestand
Erlachgasse 117 / Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien
Stand: 06.11.2025



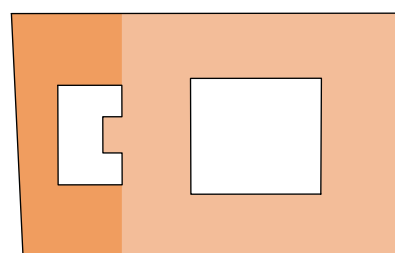
KG - Garage
BGF: 2513 m²



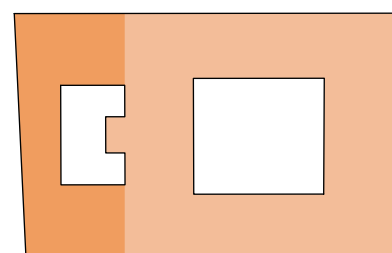
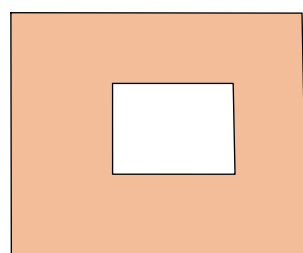
EG - Gewerbe
BGF: 5130 m²



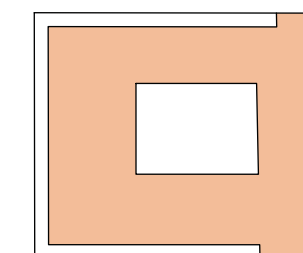
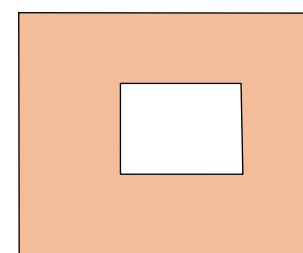
1. STOCK - Gewerbe/Wohnen
BGF: 4320 m²



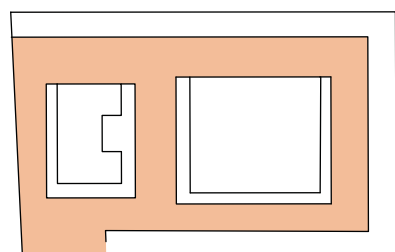
2. STOCK - Gewerbe/Wohnen
BGF: 4320 m²



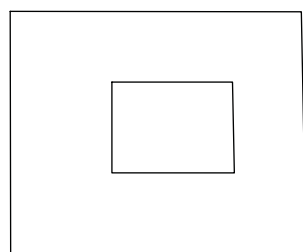
3. STOCK - Gewerbe/Wohnen
BGF: 4320 m²



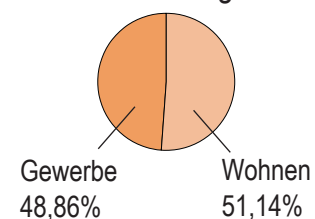
1. DG - Wohnen
BGF: 3612 m²



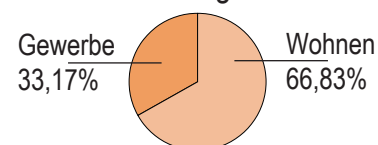
2. DG - Wohnen
BGF: 1305 m²



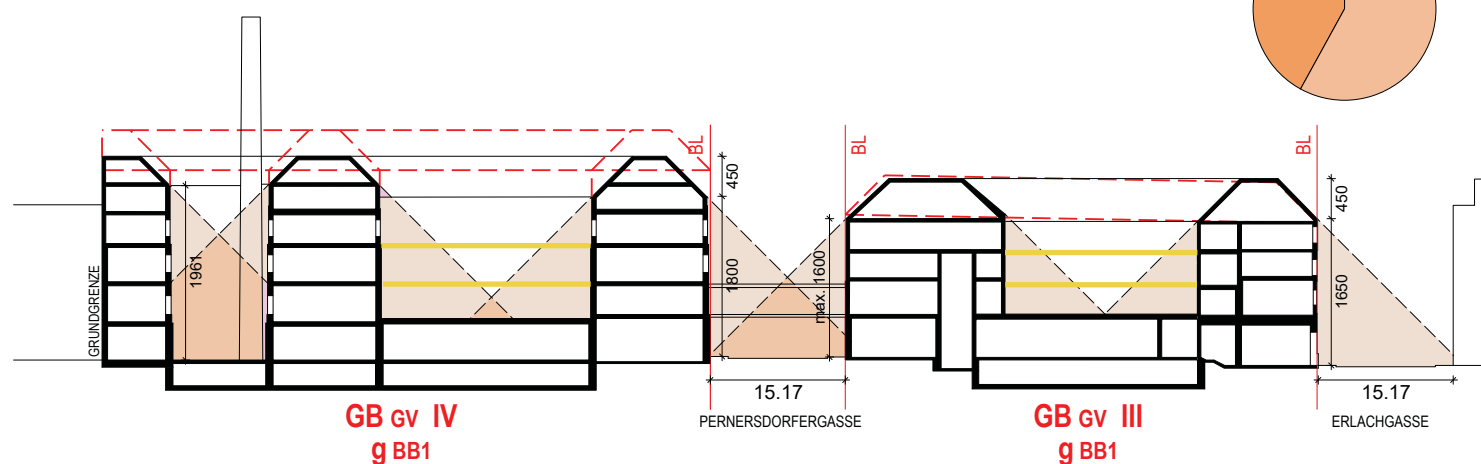
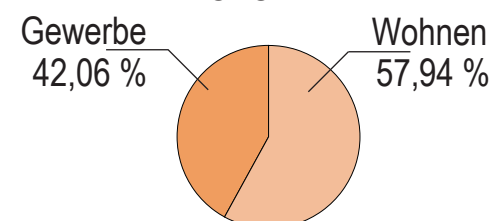
Pernerstorferg. 57



Erlachg. 117



GESAMT



		BGF	BGF	BGF	NF (75%)
		Pernerstorferg.57	Erlachg. 117		
KG	Parken nicht in der BGF und NF berechnet	1.230	1.283	2.513	1.885
EG	Gewerbe	2.787	2.343	5.130	3.848
1. STOCK	Gewerbe/Wohnen	2.335	1.985	4.320	3.240
2. STOCK	Gewerbe/Wohnen	2.335	1.985	4.320	3.240
3. STOCK	Gewerbe/Wohnen	2.335	1.985	4.320	3.240
1. DG	Wohnen	1.936	1.676	3.612	2.709
2. DG	Wohnen	1.305	0	1.305	979
		13.033	9.974	23.007	17.255
				BGF	NF (75%)
davon GEWERBE		6.368 m ²	3.308 m ²	9.676 m ²	7.257 m ²
davon WOHNEN		6.655 m ²	6.666 m ²	13.321 m ²	9.998 m ²
		BGF	BGF	BGF	NF (75%)
		Pernerstorferg. 57	Erlachg. 117		

Entfall von: (2 Innenhöfe je. 2 Stockwerke)	1.680 m ² BGF	1.260 m ² NF (75%)
--	-----------------------------	----------------------------------

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE SCHÄTZUNG im BESTAND

BGFL GESAMT	19.124	Pernerstorferg. 57 Bestand	Erlachg. 117 Bestand
KG wird nicht in der BGF berechnet		----	802
EG	5.130	2.787	2.343
10G	5.023	2.746	2.277
20G	4.960	2.693	2.267
30G	2.809	2.335	474
DG	1.199	725	474
BGFL ges.	19.121	11.286	7.835

derzeit leerstehend

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE SCHÄTZUNG - NEU

BGFL GESAMT	23.007	Pernerstorferg. 57 NEU	Erlachg. 117 NEU
KG wird nicht in der BGF berechnet		Parken 1.230	Parken 1.283
EG	5.130	2.787	2.343
10G	4.320	Gewerbe 2.787 Wohnen 0	Gewerbe 2.343 Wohnen 0
20G	4.320	2.335	1.985
30G	4.320	Gewerbe 2.335 Wohnen 0	Gewerbe 965 Wohnen 1.020
1. DG	3.612	2.335	1.985
2. DG	1.305	Gewerbe 623 Wohnen 1.712	Gewerbe 0 Wohnen 1.985
BGFL ges.	23.007	2.335	1.985
davon BGF/GEWERBE BGF/WOHNEN	9.676 13.331	Gewerbe 623 Wohnen 1.712	Gewerbe 0 Wohnen 1.985
		1.936	1.676
		Gewerbe 0 Wohnen 1.936	Gewerbe 0 Wohnen 1.676
		1.305	0
		Gewerbe 0 Wohnen 1.305	Gewerbe 0 Wohnen 0
		13.033	9.974
		davon GEWERBE WOHNEN	davon GEWERBE WOHNEN
		6.368 6.665	3.308 6.666

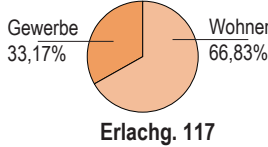
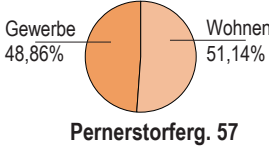
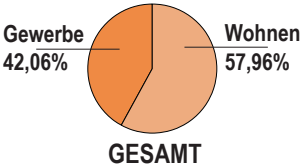
NUTZFLÄCHE SCHÄTZUNG im BESTAND

NFL GESAMT	75,00 % 14.343	Pernerstorferg. 57 Bestand	Erlachg. 117 Bestand
KG wird nicht in der NFL berechnet		----	601
EG	3.848	2.091	1.757
10G	3.767	2.060	1.708
20G	3.720	2.020	1.700
30G	2.107	1.751	356
DG	900	544	356
NFL ges.	14.342	8.466	5.876

derzeit leerstehend

NUTZFLÄCHE SCHÄTZUNG - NEU

NFL GESAMT	75,00 % 17.255	Pernerstorferg. 57 NEU	Erlachg. 117 NEU
KG wird nicht in der NFL berechnet		Parken 923	Parken 962
EG	3.848	2.091	1.757
10G	3.240	Gewerbe 2.091 Wohnen 0	Gewerbe 1.757 Wohnen 0
20G	3.240	1.751	1.489
30G	3.240	Gewerbe 1.751 Wohnen 0	Gewerbe 724 Wohnen 765
1. DG	2.709	1.751	1.489
2. DG	979	Gewerbe 467 Wohnen 1.284	Gewerbe 0 Wohnen 1.489
NFL ges.	17.255	1.751	1.489
davon NF/GEWERBE NF/WOHNEN	7.257 9.998	Gewerbe 467 Wohnen 1.284	Gewerbe 0 Wohnen 1.489
		1.452	1.257
		Gewerbe 0 Wohnen 1.452	Gewerbe 0 Wohnen 1.257
		979	0
		Gewerbe 0 Wohnen 979	Gewerbe 0 Wohnen 0
		9.775	7.480
		davon GEWERBE WOHNEN	davon GEWERBE WOHNEN
		4.776 4.999	2.481 4.999





SÜDOST



SÜDWEST



NORDOST

Visualisierungen Quelle google



NORDWEST

FOTOS Bestand
Erlachgasse 117 / Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien



NORDOSTECKE nach WESTEN entlang ERLACHGASSE



NORDOSTECKE nach SÜDEN entlang LEEBGASSE



NORDOSTECKE nach NORDEN entlang LEEBGASSE

Visualisierungen Quelle google



NORDOSTECKE nach WESTEN entlang ERLACHGASSE

FOTOS Bestand
Erlachgasse 117 / Pernerstorfergasse 57, 1100 Wien



NORDWESTECKE nach OSTEN entlang ERLACHGASSE



NORDWESTECKE nach SÜDEN entlang VAN-DER-NÜLL-GASSE



PERNERSTORFERGASSE nach OSTEN



PERNERSTORFERGASSE nach WESTEN

Visualisierungen Quelle google