

TEASER

# Entwicklungsliegenschaft Oberlaa – An der Kuhtrift

Großzügige Entwicklungsliegenschaft in 1100 Wien-Oberlaa  
mit gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan direkt an der U1

Jänner 2023



# 01 Highlights

Die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH und die WIPARK Garagen GmbH veräußern im Rahmen eines strukturierten Verkaufsprozesses eine großzügige Entwicklungsliegenschaft (ca. 10.400 m<sup>2</sup>) direkt an der U1 "Oberlaa".



## Die Liegenschaft

- **Großzügige Entwicklungsliegenschaft** in Wien-Oberlaa
- Rund **10.400 m<sup>2</sup>** gewidmetes Bauland mit gültigem Bebauungsplan
- **Ideale Verkehrsanbindung**, direkt an der U1-Haltestelle „Oberlaa“



## Flächenableitung \*

Großes Mixed-use Potenzial mit rund **38.500 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche\*** und 350+ Stellplätzen:

- Wohnen: **ca. 13.900 m<sup>2</sup>**
- Gewerbe: **ca. 21.100 m<sup>2</sup>**
- Nahversorgung: **ca. 3.500 m<sup>2</sup>**
- Stellplätze: **ca. 350 Stk.**



## Verkäuferinnen

- **Verkäuferinnen sind die LSE** Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH und die **WIPARK** Garagen GmbH
- Exklusive vermarktungsbezogene Beratung durch **CBRE Capital Markets** GmbH



## Verfahren

- Käufersuche im **mehrstufigen Verfahren** mit Bekanntmachung.
- Frist zur Interessensbekundung: **24.02.2023** per E-Mail an **kuhtrift@wse.at**
- Frist zur Angebotsabgabe: **01.06.2023**
- Nähere Informationen: **<http://www.wse.at/kuhtrift>**

Das Verfahren steht explizit auch **Bewerbergemeinschaften** offen!

\* Ableitung von Nutzungsmengen aus den Kubatur- und Nutzungsvorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 8226 unter Annahme genereller Nutzungen und unter Berücksichtigung entsprechender Geschoßhöhen. Quelle: WSE/LSE, 01/2023.

# 02 Die Liegenschaft

Oberlaa - An der Kuhtrift, 1100 Wien

## Beschreibung der Liegenschaft im Ist-Zustand

Die gegenständliche Projektliegenschaft ist unbebaut und hat eine **Grundstücksfläche von ca. 10.482 m<sup>2</sup>**. Das längliche Areal ist vom Öffentlichen Gut umgeben. Die Längsausdehnung der Liegenschaft beträgt ca. 250 m, die breiteste Stelle misst ca. 63 m. Das Gelände ist in Nord-Süd-Richtung geneigt, der Höhenunterschied beträgt ca. 11 m. Die Liegenschaft weist außerdem eine Ost-West Neigung auf.

Die Grundflächen sind großteils mit Asphalt oder Grädematerial befestigt und werden als Park & Ride Parkplatz genutzt. Die Liegenschaft ist frei zugänglich.

## Zusammenlegung der Grundstücke

**Die drei Bauplätze sind vom Käufer in einen einzigen bauordnungsrechtlichen Bauplatz mit einer Grundstücksfläche von 10.482 m<sup>2</sup> zusammenzuführen.** Die Zusammenführung ist bereits in Vorbereitung.

## Errichtung und Rückkauf der Park & Ride Garage

Auf der Projektliegenschaft sollen auch in Zukunft großzügige Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund soll auf der Projektliegenschaft eine Garage mit zumindest 350 PKW-Stellplätzen für eine Park & Ride-Nutzung errichtet und im Wohnungseigentum an die WIPARK Garagen GmbH rückverkauft werden.

## Bebauungskonzept und Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Grundlage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 8226 bildeten die Ergebnisse eines 2015-2016 durchgeführten kooperativen Planungsverfahrens für den Umgebungsbereich der U1-Endstelle Oberlaa. Planer des kooperativen Planungsverfahrens waren die M&S Architekten ZT GmbH, die Architekten Gerner und Partner zt GmbH und die SUPERBLOCK Ziviltechniker GmbH. Laut Bebauungskonzept von 2016 wurde für die gegenständliche Projektliegenschaft ein **Gebäude mit einem Sockel** und Nutzung Park & Ride (Parkhaus) sowie Nahversorgung/Geschäfte samt Kundenstellplätzen vorgeschlagen.

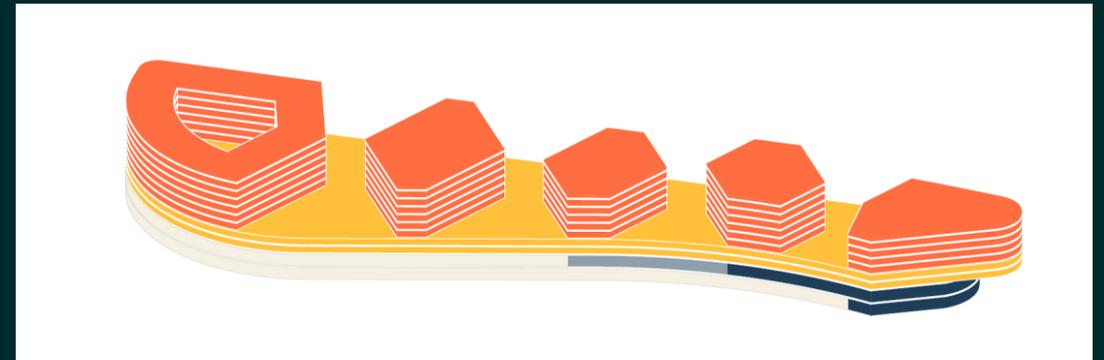


Abbildung: Volumenstudie / Massenstudie des möglichen Baukörpers.

# 02 Die Liegenschaft

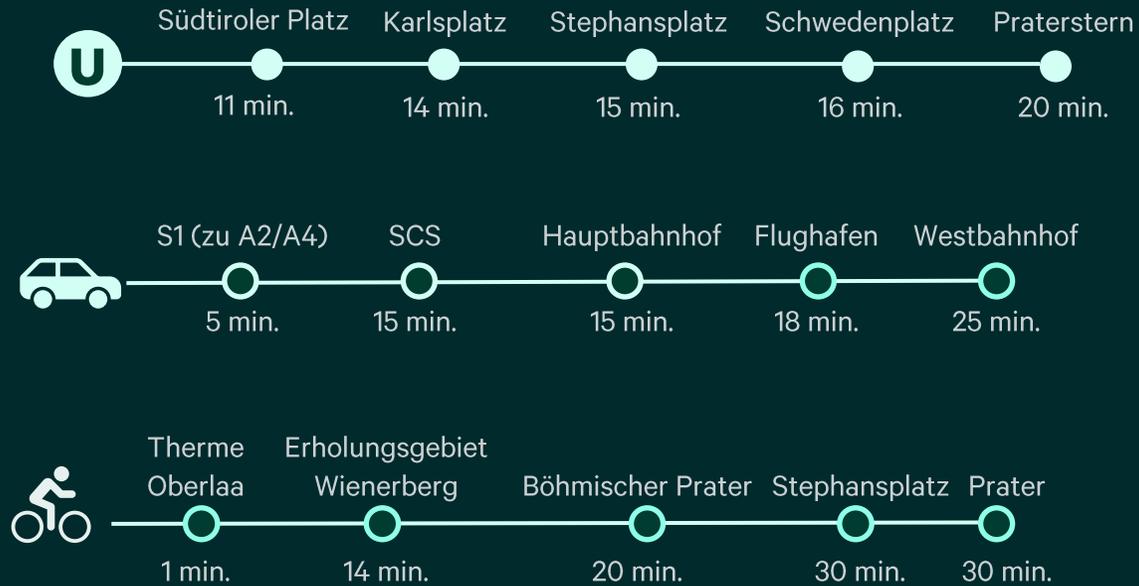
Oberlaa - An der Kuhtrift, 1100 Wien



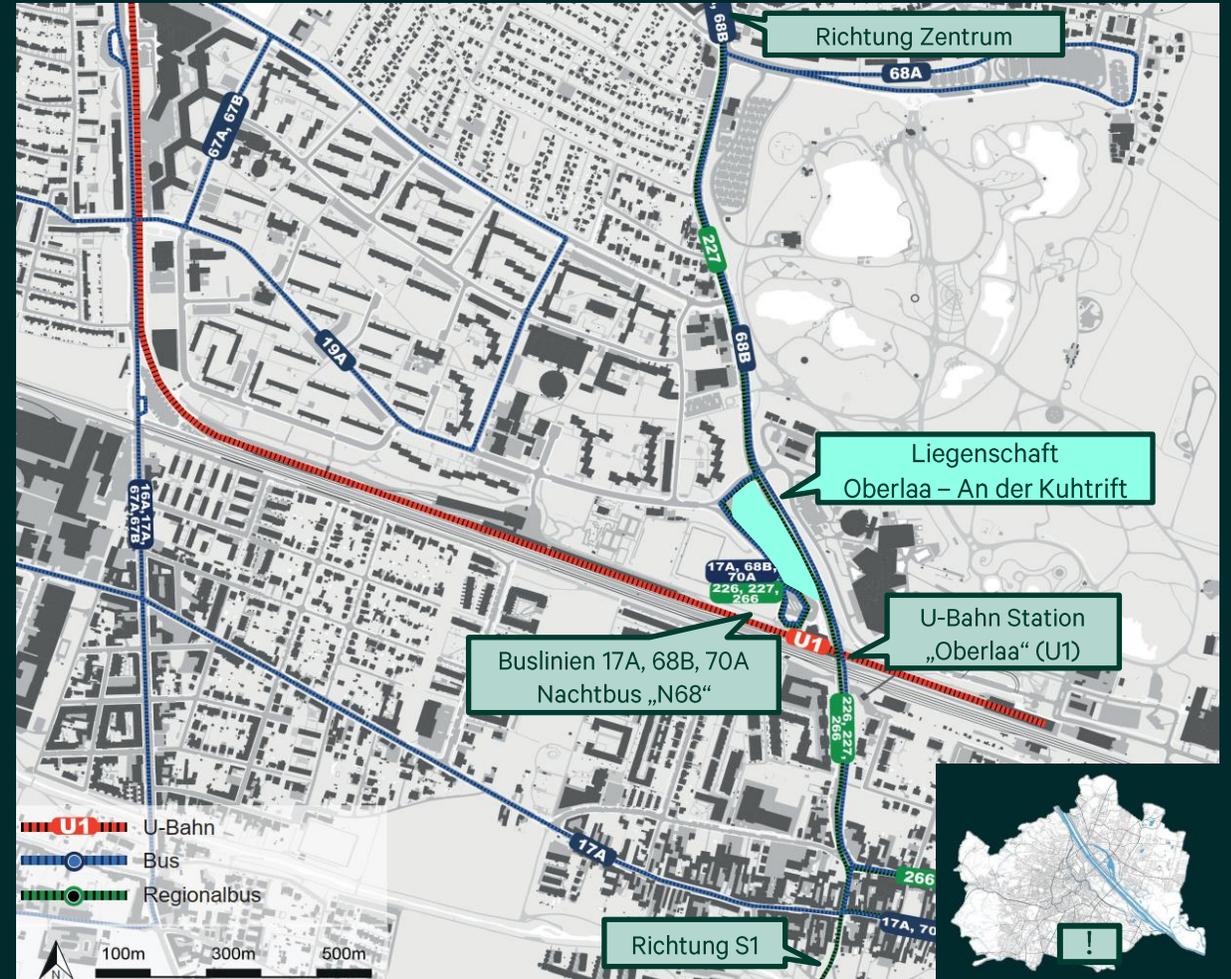
Projektion: Volumenstudie / Massenstudie des möglichen Baukörpers auf der Liegenschaft – ungefähre Lage und Dimensionierung.

# 03 Lageübersicht

Der Standort ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen. Die U-Bahn-Station "Oberlaa" (U1) grenzt direkt an die Liegenschaft. Darüber hinaus sorgen mehrere Buslinien sowie die Nähe zur S1 (Wiener Außenring Schnellstraße) für eine sehr gute Anbindung.



Verbindungen gemessen werktags um 11:00 Uhr.



Makrolage des Standorts | Wien

# 04 Mikrolage



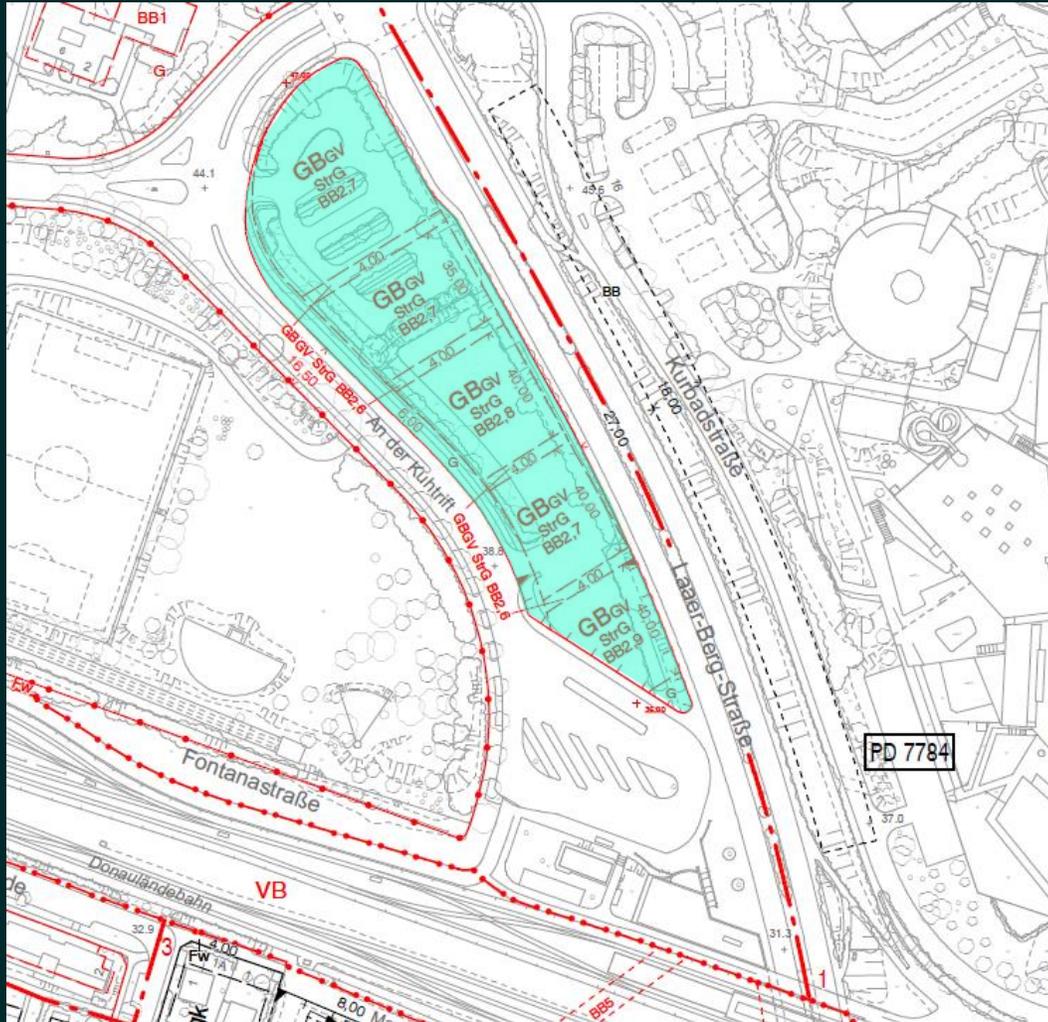
Blick Richtung Norden

## Lage und Infrastruktur

Das Projekt befindet sich in einer sehr prominenten Lage direkt am bekannten Kurpark Oberlaa. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist insbesondere durch die „U1“ sowie diverse Autobuslinien (17A, 68B, 70A, N68) bestens gegeben. Die Schnellstraße S1 (Autobahnzubringer für A2 und A4) ist innerhalb von 5 Minuten erreichbar. Direkt an der U-Bahn Station kreuzen sich zudem mehrere überregionale Rad- und Radschnellwege.

Das Objekt ist ausgezeichnet mit dem Natur- und Grünraum der Umgebung verbunden. Der gegenüberliegende Kurpark Oberlaa sowie das angrenzende Sport- und Freizeitzentrum sind unverbaubare Grünflächen in direkter Nähe. Das Landschaftsschutzgebiet Favoriten ist nur wenige Minuten zu Fuß oder mit dem Rad entfernt.

# 05 Städtebau und Widmung



Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Oberlaa “An der Kuhtrift” (Bestand)

## Grundstücke (nach Teilung)

Grundstücksnummer: 2398/14 + 2398/16 + 1880/5  
Katastralgemeinde: 011057 Oberlaa Stadt  
Einlagezahl: EZ 3502 + EZ 3619 + EZ 3620  
(Zusammenlegung in Vorbereitung)  
Grundstücksfläche: 4.880 m<sup>2</sup> + 3.624 m<sup>2</sup> + 1.978 m<sup>2</sup>

## Widmung

**GB GV** Gemischtes Baugebiet– Geschäftsviertel  
**StrG** Strukturgebiet  
**BB2, 7,9** Zusätzliche Festlegungen

## Städtebauliche Besonderheiten

Teile des Gebietes sind gärtnerisch auszugestalten (Westseite). Für einige Bereiche sind Fluchtlinien festgesetzt, entlang derer keine Ausfahrten hergestellt werden dürfen.

Eine Besonderheit stellt der **Bezug des Baukörpers zum “Wiener Null (WN)”** dar. Ein Teil des Baukörpers darf “+52m über WN” nicht überschreiten. Wiener Null entspricht **156,68 m ü.A.** Das Gelände verläuft von ca. +36 m ü. WN bis ca. +47 m ü. WN; **die Sockeloberkante des Baukörpers ist damit je nach Lage effektiv ca. +5m bis +16m über Gelände.**

## 06 Flächenableitung

\*Aus den Kubatur- und Nutzungsvorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 8226 wurden unter Annahme genereller Nutzungen und unter Berücksichtigung entsprechender Geschosshöhen für die Projektliegenschaft folgende Nutzungsmengen abgeleitet. Es handelt sich um ca.-Angaben. Quelle: WSE/LSE, 01/2023.

Summe der Flächen nach Nutzungen	Brutto-Grundfläche [m <sup>2</sup> ] *
Wohnen	13.900
Gewerbe	21.100
Nahversorgung	3.500
Parken (inkl. Stellplätze unter Niveau)	19.100
<b>Summe Brutto-Grundfläche, oberirdisch und unter Niveau</b>	<b>57.600</b>
<b>Summe Brutto-Grundfläche, oberirdisch</b>	<b>52.600</b>

Summe der Flächen nach ebenenbezogenen Nutzungen	Brutto-Grundfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Oberirdisch, ab einer Höhe von +52,00 m über Wiener Null</b>	
Wohnen	13.900
Gewerbe	13.900
<b>Oberirdisch, bis zu einer Höhe von +52,00 m über Wiener Null</b>	
Parken (für Park & Ride u. Nahversorgung inkl. anteiliger Pflichtstellplätze)	14.100
Gewerbe	7.200
Nahversorgung	3.500
<b>Unter Niveau</b>	
Parken (anteilige Pflichtstellplätze)	5.000



CBRE ist **exklusiv** beauftragt, den Verkauf dieser Liegenschaft als vermarktungsbezogene Beraterin zu begleiten.

Die Interessenbekundung inkl. Vertraulichkeitserklärung ist bis zum **24.02.2023** als Scan per E-Mail an die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH zu richten:  
[kuhtrift@wse.at](mailto:kuhtrift@wse.at)

Einsicht in die Verfahrensmodalitäten online über: <http://www.wse.at/kuhtrift>

Angebotsabgabe bis **01.06.2023**.

Lukas Schwarz  
Head of Capital Markets

T +43 1 533 40 80 86

[lukas.schwarz@cbre.com](mailto:lukas.schwarz@cbre.com)

Andrea Buchegger  
Associate Director | Teamlead  
Investment Properties –Residential

T +43 1 533 40 80 45

M +43 664 969 15 00

[andrea.buchegger@cbre.com](mailto:andrea.buchegger@cbre.com)

Julian Sebastian Birkmaier  
Senior Investment Consultant  
Investment Properties –Residential

T +43 1 533 40 80 24

M +43 676 501 97 40

[julian.birkmaier@cbre.com](mailto:julian.birkmaier@cbre.com)