RÖMERGASSE 57 | Zinshausprojekt mit 20 Bestandswohnungen & baugenehmigtem Dachgeschossausbau | 1160 Wien



Objektnummer: 2057/126

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	397,91 m²
Kaufpreis:	600.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

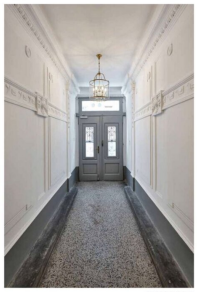
Ihr Ansprechpartner

NMK Vertrieb

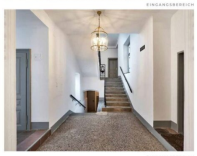
NMK Immobilien GmbH
Herrengasse 6-8 / 6 / 8, Wien, Österreich
1010 Wien

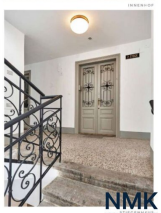
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

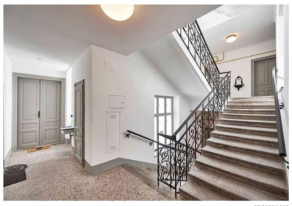


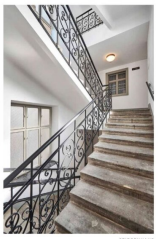


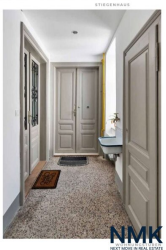


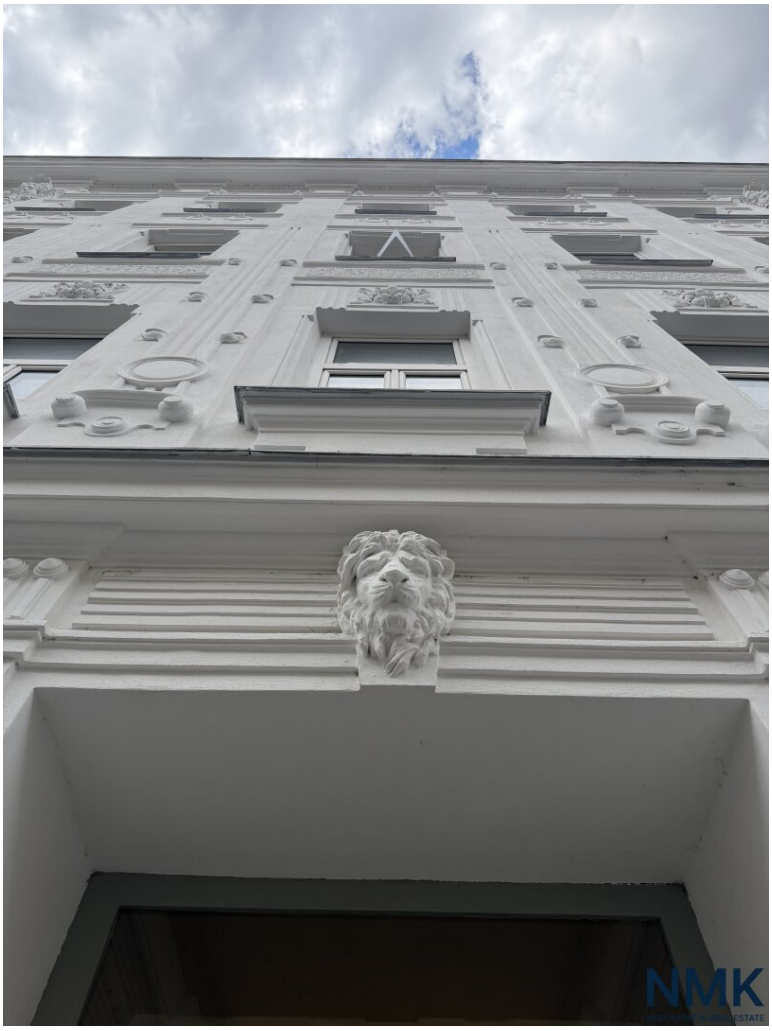






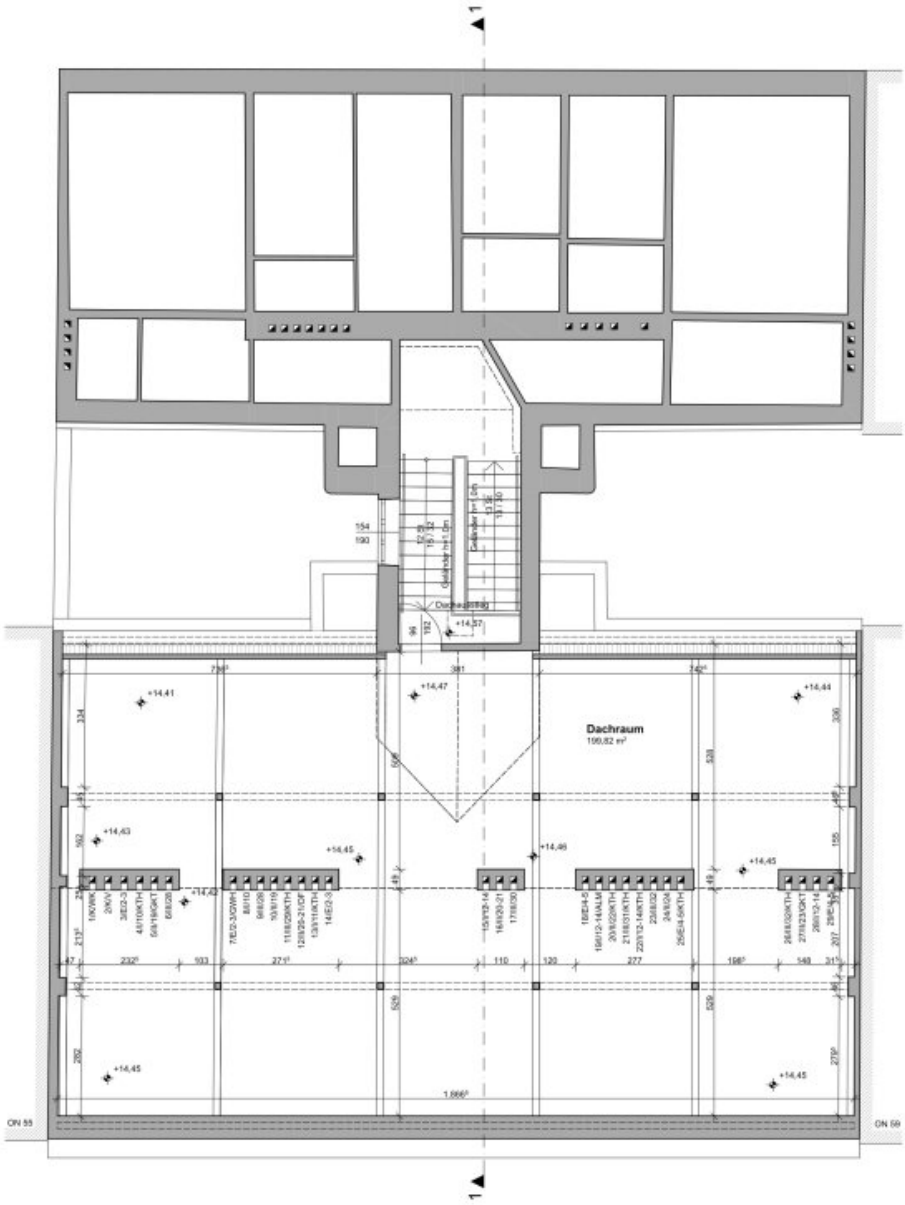








Flächenaufstellung Dachgeschoss	
Allg. Fläche	199,82 m²
NGF-Summe	**199,82 m²**
BGF-Summe	**254,58 m²**



BESTANDSPLAN

projekt:	1160 Wien, Römergasse 57		
planinhalt:	Dachgeschoss		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (29,7x42,0)
plannummer:	010_001	datum:	06.04.2024

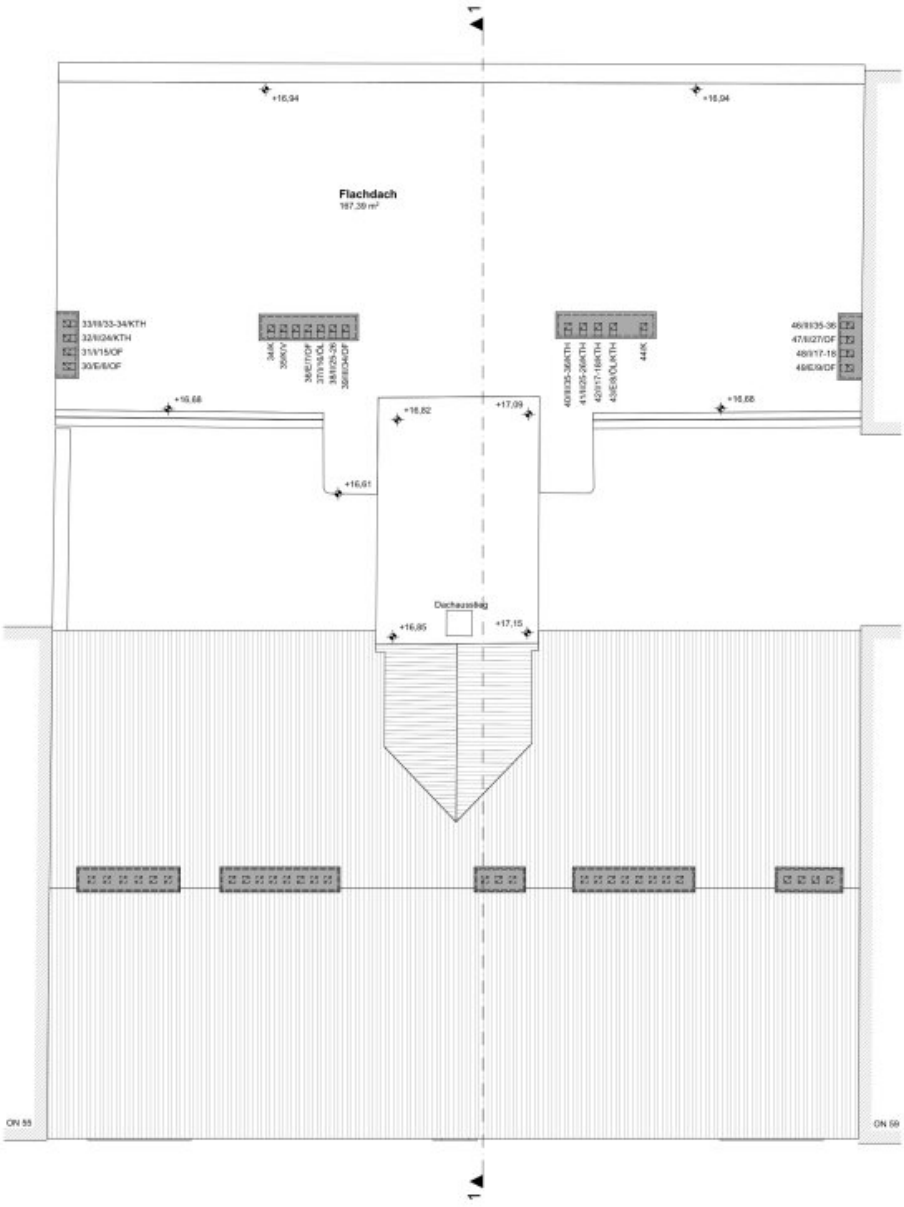
CMD OFFICE

Empfänger	Datum

Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die nicht [illegible] ersichtlichen Kennzeichen und Einmessungen (Kata[illegible] Alle weiteren eingezeichneten Kanäle wurden von [illegible] gestellten - Kanalspülraum in den örtlichen Kanälen [illegible] Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit [illegible] Lage- und Höhenangaben sowie die Grenzverläufe [illegible] Die Unterlagen über Dimensionen und Leitungsführung sind [illegible] unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangkehrers zu [illegible]

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

Flächenaufstellung Dachdraufsicht	
Flachdach	167,39 m²
NGF-Summe	**167,39 m²**
BGF-Summe	**180,98 m²**



Römergasse



CMD OFFICE

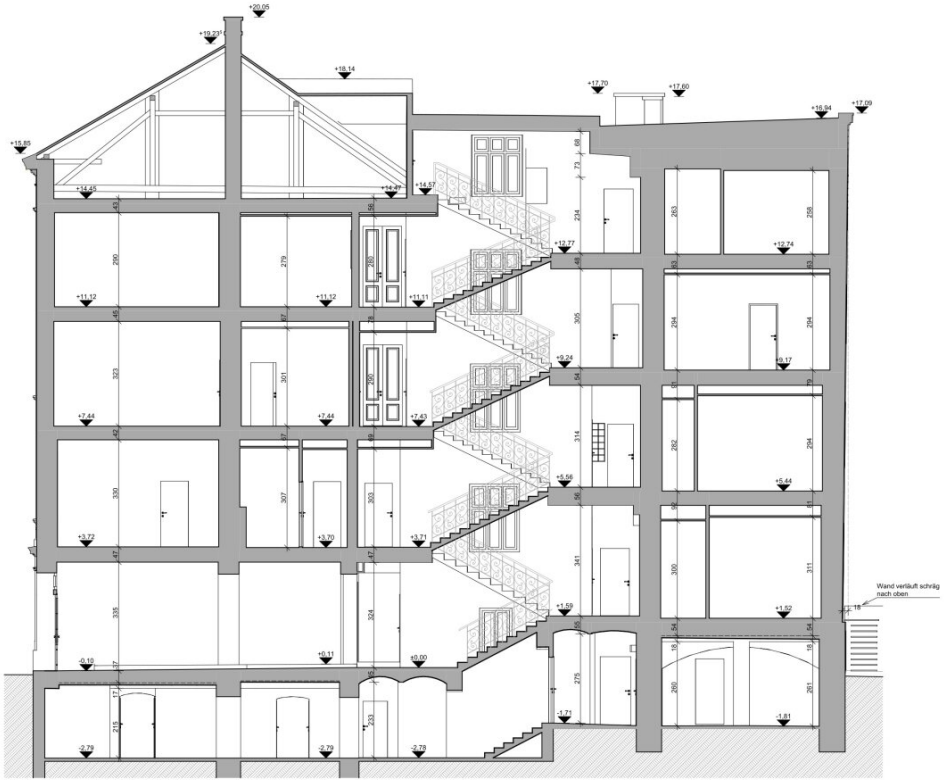
BESTANDSPLAN

projekt:	1160 Wien, Römergasse 57		
planinhalt:	Dachdraufsicht		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (29,7x42,0)
plannummer:	010_001	datum:	06.04.2024

Empfänger	Datum

Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die nicht [illegible] ... Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von [illegible] ... Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit [illegible] ... Die Unterlagen über Dimensionen und Leitungsführung sind [illegible] ... unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangkehrers zu [illegible]

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



Seite 8

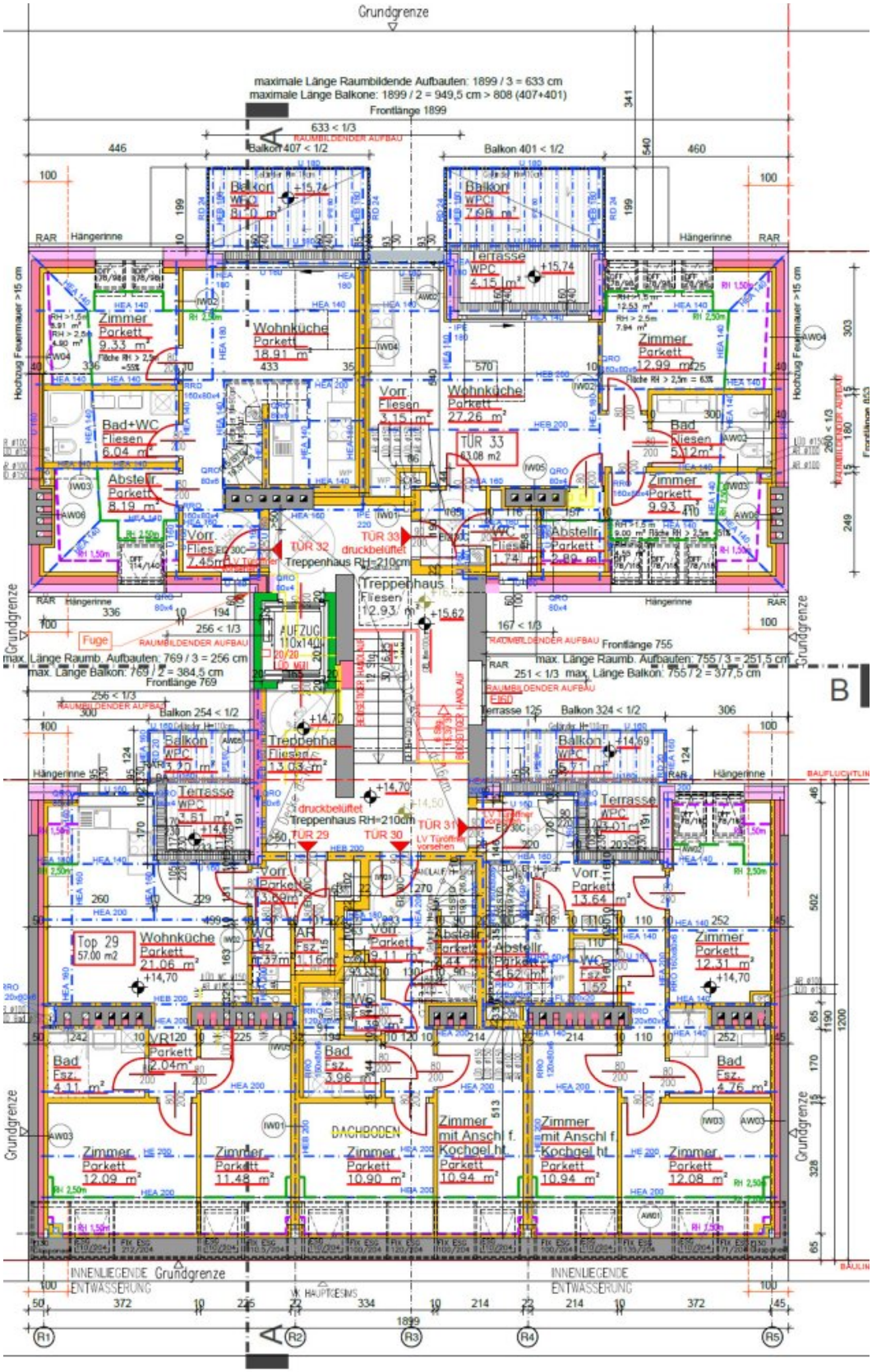
BESTANDSPLAN			
projekt:	1160 Wien, Römergasse 57		
planinhalt:	Schnitt 1-1		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (42,0x29,7)
plannummer:	010_001	datum:	06.04.2024

Empfänger	Datum

Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kaminrohren und Einmündungen (Kennzeichnung als PT) [illegible] Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von den - uns vom AG zur Verfügung gestellten - Konsensplänen in den Bestandsplan übernommen. Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen - vor Ort - einen Bestandsplan - einen Befund des Rauchfangkehrers zur Führung [illegible]

AR BE

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

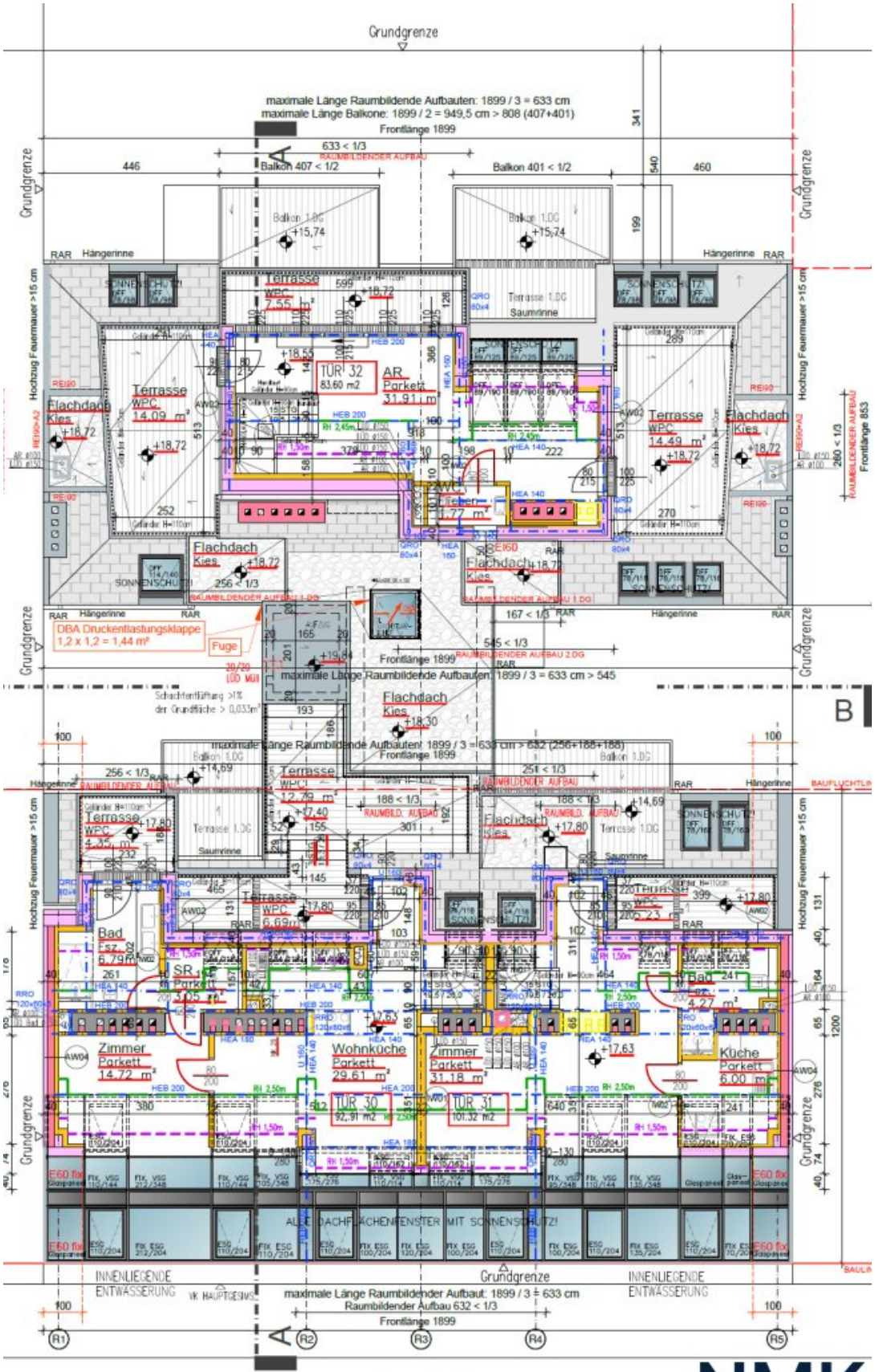


RÖMERGASSE

1.DACHGESCHOSS

NMK

NEXT MOVE IN REAL ESTATE

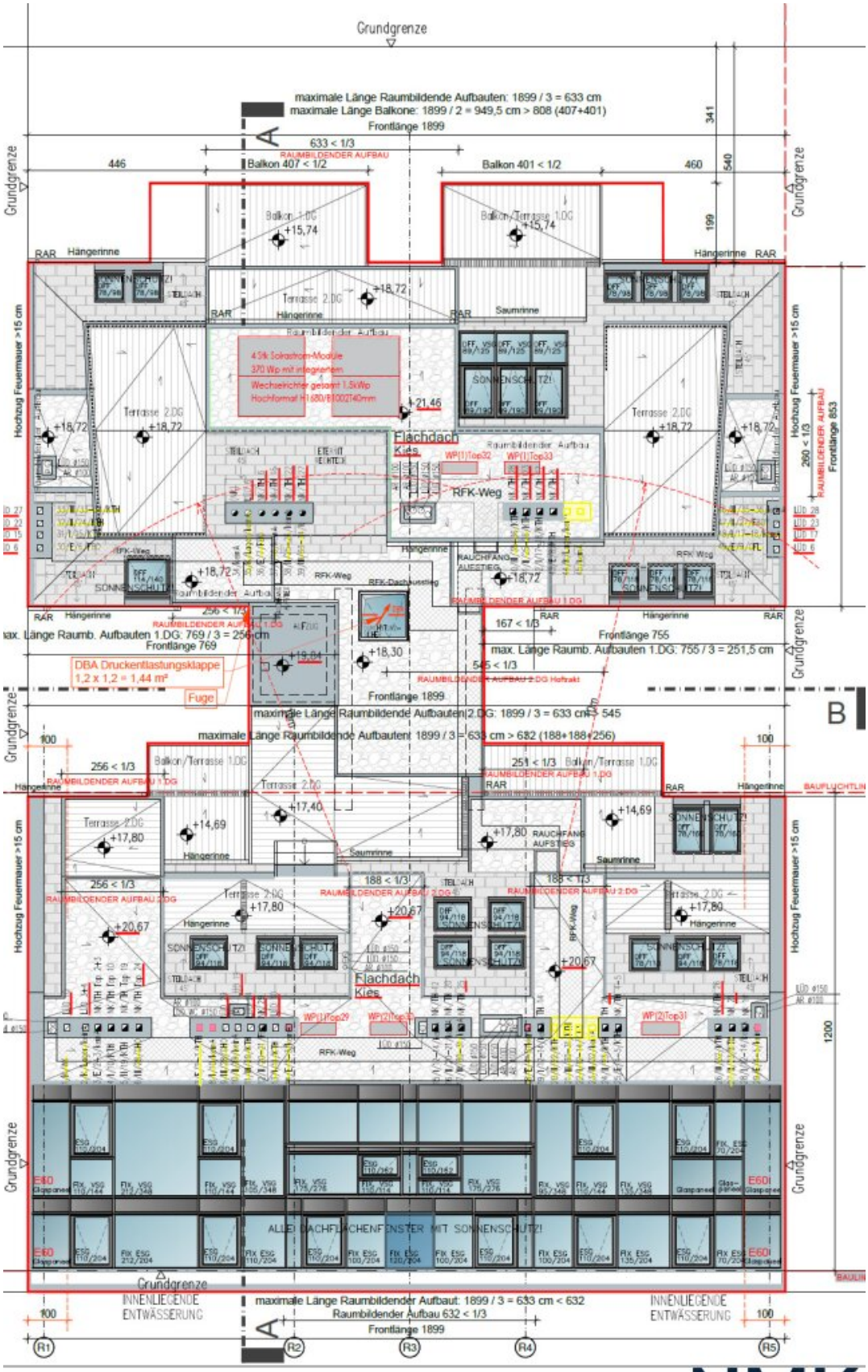


RÖMERGASSE

2.DACHGESCHOSS

NMK

NEXT MOVE IN REAL ESTATE



RÖMERGASSE

DACHDRAUFSICHT

NMK

NEXT MOVE IN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist Teil des Wohnprojekts **RÖMERGASSE 57** mit insgesamt **20 Bestandswohnungen** und einem bereits **baugenehmigten Dachgeschossausbau**. Die Wohnungen werden in unterschiedlichen Erhaltungszuständen angeboten und eignen sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Auf Wunsch übernimmt der Projektentwickler die Sanierung individuell nach Ihren Vorstellungen. Darüber hinaus besteht bei ausgewählten Einheiten die Möglichkeit, **Wohnungen zusammenzulegen** und **individuelle Wohnkonzepte zu realisieren**.

Gerne präsentieren wir Ihnen auch weitere verfügbare Wohnungen innerhalb des Projekts und beraten Sie persönlich bei der Auswahl der für Sie passenden Einheit.

Hinweis: Die dargestellten Sanierungsvorschläge sind **KI-generierte Beispielvisualisierungen** und zeigen eine mögliche Ausführung nach einer Sanierung. Da sich die Wohnungen in unterschiedlichen Erhaltungszuständen befinden, können Ausstattung, Zustand und Ausführung der jeweiligen Einheit von den dargestellten Bildern abweichen.

Seltene Gelegenheit: Baugenehmigter Dachgeschossausbau in repräsentativem Wiener Zinshaus

Zum Verkauf gelangt ein bereits **rechtskräftig baugenehmigter Dachgeschossausbau** in einem repräsentativen Wiener Zinshaus in der Römergasse. Das Projekt umfasst den Ausbau des **1. und 2. Dachgeschosses** mit insgesamt **fünf hochwertigen Wohneinheiten** und bietet **Investoren, Bauträgern sowie Projektentwicklern** die Möglichkeit, ein bereits bewilligtes Wohnprojekt ohne Genehmigungs- oder Widmungsrisiko zu realisieren.

Gleichzeitig richtet sich dieses Angebot auch an **Privatkunden**, die sich ihren persönlichen Dachgeschosstraum verwirklichen möchten. Die bewilligte Planung ermöglicht es, Wohnungen zusammenzulegen und individuelle, großzügige Wohneinheiten nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen. Auf Wunsch kann der bestehende Projektentwickler den Dachgeschossausbau auch **schlüsselfertig und individuell nach den Wünschen des Käufers** realisieren.

Die genehmigte Planung umfasst eine **Wohnnutzfläche von insgesamt 397,91 m²**, **75,96 m² Terrassenflächen** sowie **24,99 m² Balkonflächen**. Daraus ergibt sich eine **gewichtete Verkaufsfläche von 435,47 m²**.

Eckdaten:

- Rechtskräftig baugenehmigter Dachgeschossausbau

- Ausbau über das **1. und 2. Dachgeschoss**
- **5 geplante Wohneinheiten**
- Wohnnutzfläche: **397,91 m²**
- Terrassenflächen: **75,96 m²**
- Balkonflächen: **24,99 m²**
- Gewichtete Verkaufsfläche: **435,47 m²**

Das Projekt verbindet die Eleganz eines klassischen Wiener Zinshauses mit modernem Wohnkomfort und bietet eine ausgezeichnete Grundlage für die Entwicklung hochwertiger Eigentumswohnungen. Dank der bereits vorliegenden Baubewilligung kann die Umsetzung ohne langwierige Genehmigungsverfahren erfolgen.

Hinweis: Das in der Präsentation dargestellte Fassadenbild ist ein **Beispielrendering** und dient ausschließlich der Veranschaulichung einer möglichen architektonischen Gestaltung. Es stellt **nicht die bewilligte Ausführung** dar. Maßgeblich sind ausschließlich die genehmigten Einreichpläne und behördlichen Unterlagen.

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage die vollständigen Projektunterlagen, einschließlich der genehmigten Einreichpläne, Flächenaufstellungen sowie weiterer Informationen zum Zinshaus und zum bewilligten Dachgeschossausbau.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap