

## 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkonoption & vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



**Objektnummer: 2057/124**

**Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1160 Wien            |
| <b>Zustand:</b>          | Nach_vereinbarung    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 57,66 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 319.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Matteo Krause

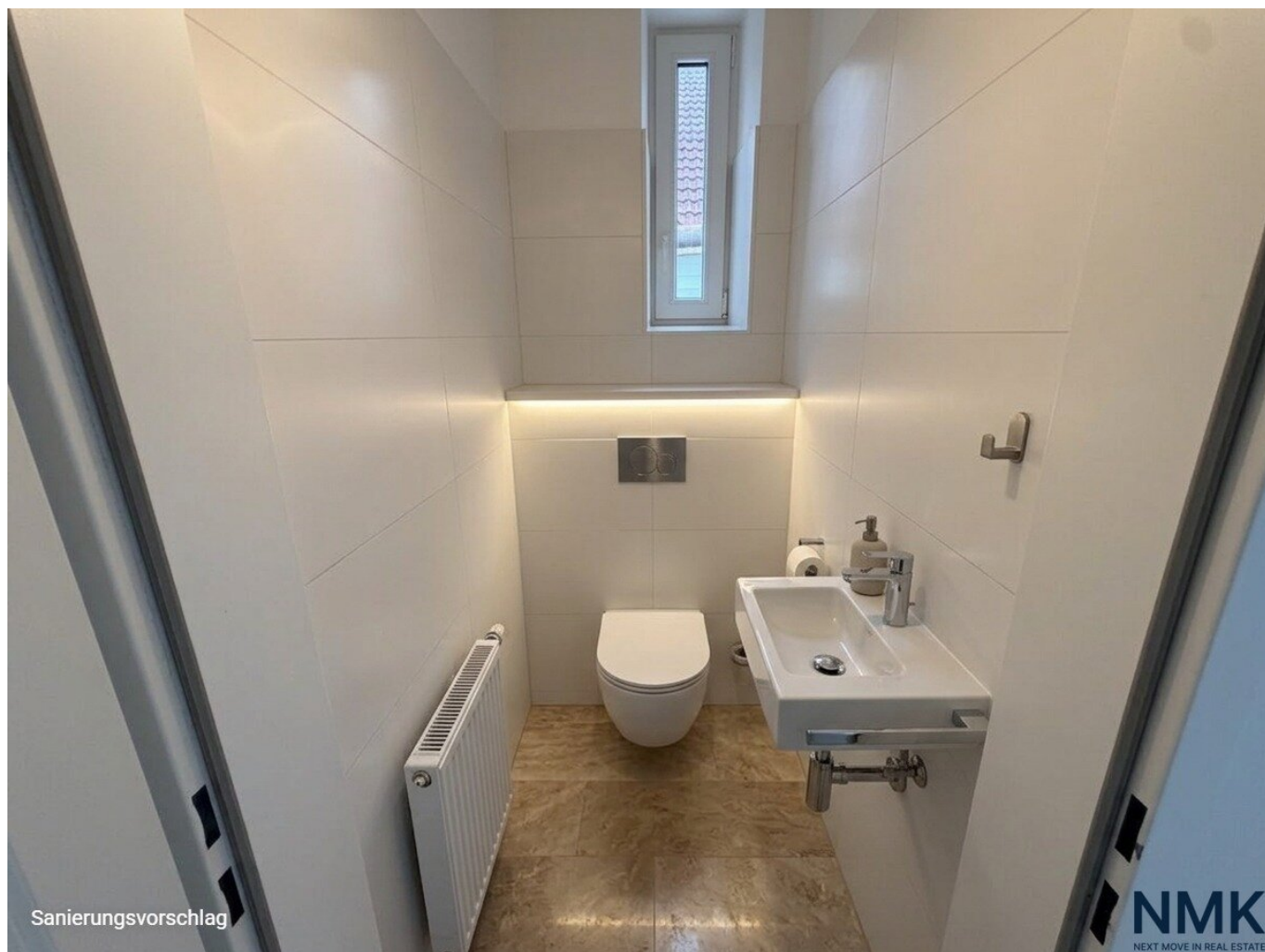
NMK Immobilien GmbH  
Herrengasse 6-8 / 6 / 8, Wien, Österreich  
1010 Wien

T +43 664 851 58 06

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

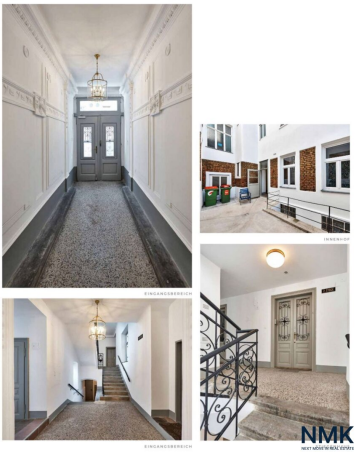








NMK  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



NMK  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



STIEGENHAUS



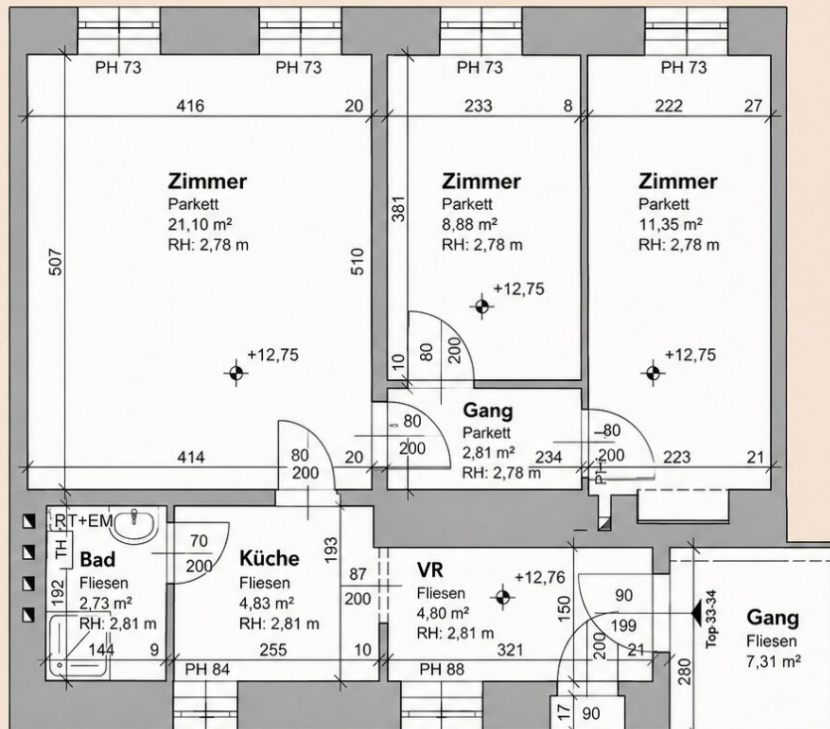
STIEGENHAUS



**NMK**  
WOHNUNGSTEILUNG  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



## Grundriss

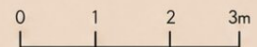


## TOP 19

4 Zimmer

|        |                      |
|--------|----------------------|
| Zimmer | 21,10 m <sup>2</sup> |
| Zimmer | 8,88 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer | 11,35 m <sup>2</sup> |
| Gang   | 2,81 m <sup>2</sup>  |
| VR     | 4,80 m <sup>2</sup>  |
| Küche  | 4,83 m <sup>2</sup>  |
| Bad    | 2,73 m <sup>2</sup>  |

**Wohnnutzfläche**  
**56,50 m<sup>2</sup>**



M 1:100

Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist symbolisch und nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Alle angegebenen Flächen sind ca.-Angaben. Änderungen im Zuge der Ausführung, insbesondere aufgrund von Behördenauflagen, technischen Notwendigkeiten oder gestalterischen Weiterentwicklungen, bleiben vorbehalten.

## 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 Beispielfvisualisierungen** 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.

Diese gut geschnittene **4-Zimmer-Altbauwohnung** mit einer Wohnnutzfläche von **56,50 m<sup>2</sup>** überzeugt durch ihren außergewöhnlichen Grundriss mit **vier separat nutzbaren Räumen**. Dadurch eignet sich die Wohnung ideal für Eigennutzer, Familien, Wohngemeinschaften oder Anleger, die eine flexibel nutzbare Immobilie suchen.

Ein besonderes Highlight ist die bereits **baubewilligte Balkonoption**, die den Wohnraum um eine attraktive Außenfläche erweitern kann. Der Balkon ist derzeit **noch nicht errichtet** und **im bestehenden Grundriss nicht dargestellt**, kann jedoch auf Basis der rechtskräftigen Bewilligung vom jeweiligen Erwerber umgesetzt werden.

Der klassische Wiener Altbaucharme bietet die ideale Grundlage, um individuellen Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen. Die kompakte Raumaufteilung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom gemütlichen Zuhause bis hin zur attraktiven Anlegerwohnung.

Die Wohnung befindet sich in einem Bestandszustand mit Entwicklungspotenzial. Auf Wunsch kann die Sanierung durch den Projektentwickler individuell und schlüsselfertig nach Ihren Vorstellungen umgesetzt werden. Die gezeigten Sanierungsvorschläge dienen als Inspiration für eine mögliche hochwertige Ausführung.

## Highlights

- ca. **56,50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**



- **4 separat nutzbare Zimmer**
- **baubewilligte Balkonoption** (*Balkon derzeit nicht errichtet und im Grundriss nicht dargestellt*)
- vielseitig nutzbarer Grundriss
- Bestandswohnung mit Entwicklungspotenzial
- Sanierung auf Wunsch durch den Projektentwickler möglich
- ideal für Eigennutzer, Wohngemeinschaften, Anleger und Fix-&-Flip-Investoren
- Teil des Wohnprojekts **RÖMERGASSE 57**

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