

**Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger
Innenhoflage mit baubewilligter Balkonoption &
Entwicklungspotenzial**



Objektnummer: 2057/125

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,89 m ²
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

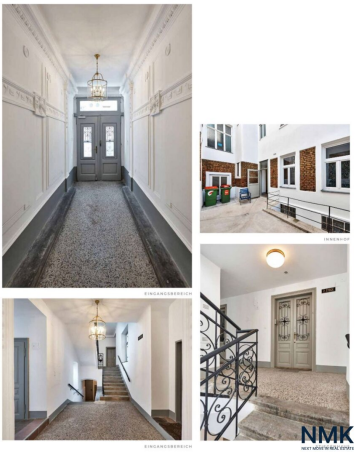
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













STIEGENHAUS

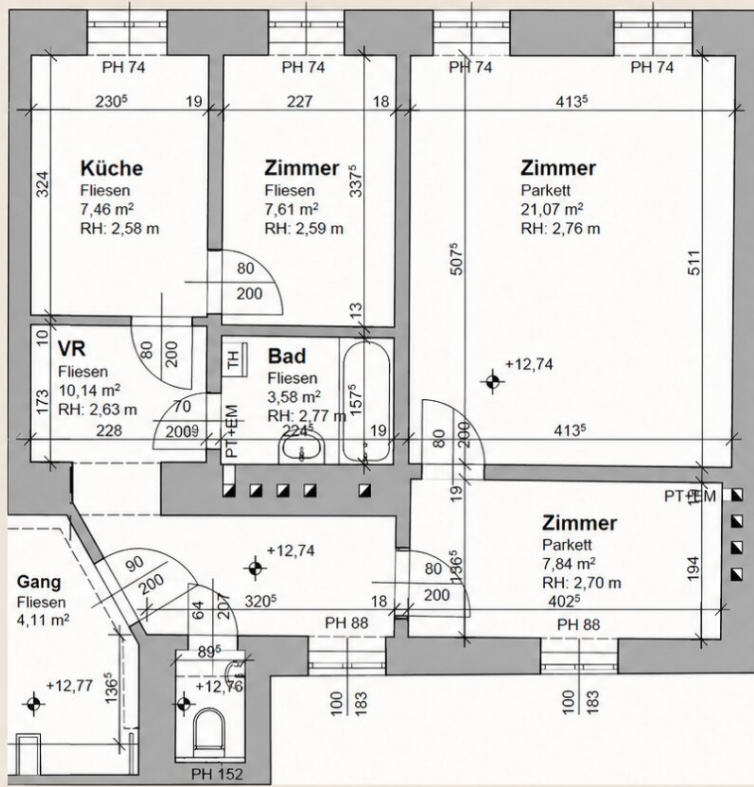


STIEGENHAUS



NMK
WOHNUNGSTEILUNG
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

Grundriss



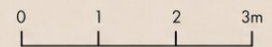
Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist symbolisch und nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Alle angegebenen Flächen sind ca.-Angaben. Änderungen im Zuge der Ausführung, insbesondere aufgrund von Behördenauflagen, technischen Notwendigkeiten oder gestalterischen Weiterentwicklungen, bleiben vorbehalten.

TOP 20

3 Zimmer

Küche	7,46 m ²
VR	10,14 m ²
Zimmer	7,61 m ²
Bad	3,58 m ²
Zimmer	21,07 m ²
Zimmer	7,84 m ²

Wohnnutzfläche
57,70 m²



M 1:100

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 **3-Zimmer-Altbauwohnung** mit einer Wohnnutzfläche von **57,70 m²** überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss und ihre **ruhige Ausrichtung zum Innenhof**. Der großzügige Wohnraum sowie zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer und machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Ein besonderes Highlight ist die bereits **baubewilligte Balkonoption mit ca. 9 m²**. Der Balkon ist derzeit **noch nicht errichtet** und **im bestehenden Grundriss nicht dargestellt**, kann jedoch auf Basis der bestehenden Bewilligung vom jeweiligen Erwerber umgesetzt werden und erweitert den Wohnraum um eine attraktive Außenfläche zum ruhigen Innenhof.

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. 57,70 m² Wohnnutzfläche**
- **3-Zimmer-Grundriss**

- **ruhige Innenhoflage**
- **baubewilligte Balkonoption mit ca. 9 m²** (*Balkon derzeit nicht errichtet und im Grundriss nicht dargestellt*)
- Bestandswohnung mit Entwicklungspotenzial
- Sanierung auf Wunsch durch den Projektentwickler möglich
- ideal für Eigennutzer, 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