

Charmante Gartenwohnung mit Terrasse, Garten & zwei Wohnebenen



Objektnummer: 2057/109

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,92 m ²
Garten:	31,37 m ²
Kaufpreis:	425.000,00 €
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.



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

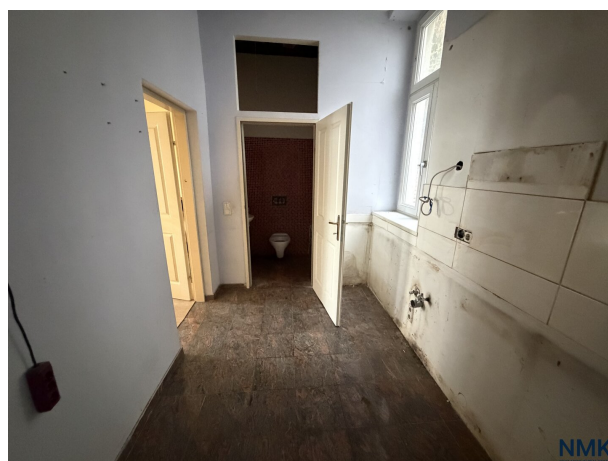


Sanierungsvorschlag

NMK



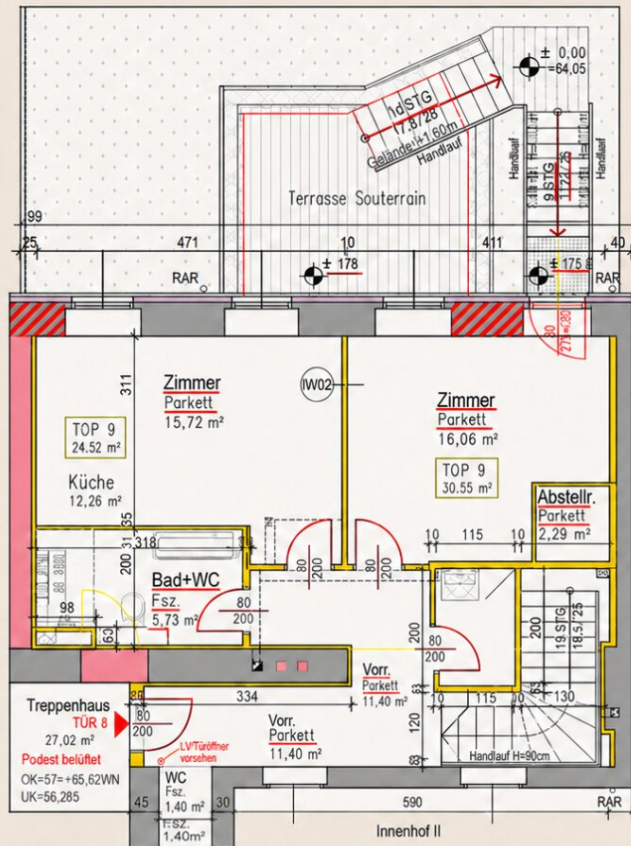
NMK







Grundriss



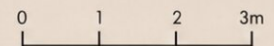
Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist symbolisch und nicht Bestandteil des Lieferumfanges. Alle angegebenen Flächen sind ca.-Angaben. Änderungen im Zuge der Ausführung, insbesondere aufgrund von Behördenauflagen, technischen Notwendigkeiten oder gestalterischen Weiterentwicklungen, bleiben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

TOP 4

2 Zimmer

Zimmer	15,72 m ²
Zimmer	16,06 m ²
Bad+WC	5,73 m ²
Vorr.	11,40 m ²
WC	1,40 m ²
Abstellr.	2,29 m ²
Küche	9,29 m ²
Untere Wohnebene	49,06 m ²

Wohnnutzfläche
110,92 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 besondere Wohnung überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet eine **Wohnnutzfläche von insgesamt 110,92 m²**. Diese setzt sich aus **61,86 m² auf der oberen Wohnebene** sowie einer **49,06 m² großen unteren Wohnebene** zusammen und eröffnet dadurch zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die **Terrasse mit anschließendem Garten**, die den Wohnraum ideal ins Freie erweitert und ein ruhiges Wohnen mitten in der Stadt ermöglicht.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Eigennutzer, Paare, Familien oder Anleger**, die den Charme eines Wiener Altbaus mit einem privaten Außenbereich und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

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

- **Gesamtwohnfläche ca. 110,92 m²**
- **61,86 m² obere Wohnebene**

- **49,06 m² untere Wohnebene**
- Terrasse mit anschließendem Garten
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf zwei Ebenen
- Bestandswohnung mit Entwicklungspotenzial
- Sanierung auf Wunsch durch den Projektentwickler möglich
- ideal für Eigennutzer, Familien und Anleger
- 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