

Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Eigengarten – Wohnen im Grünen mitten in Wien



Objektnummer: 2057/108

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,24 m ²
Garten:	31,37 m ²
Kaufpreis:	385.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matteo Krause

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

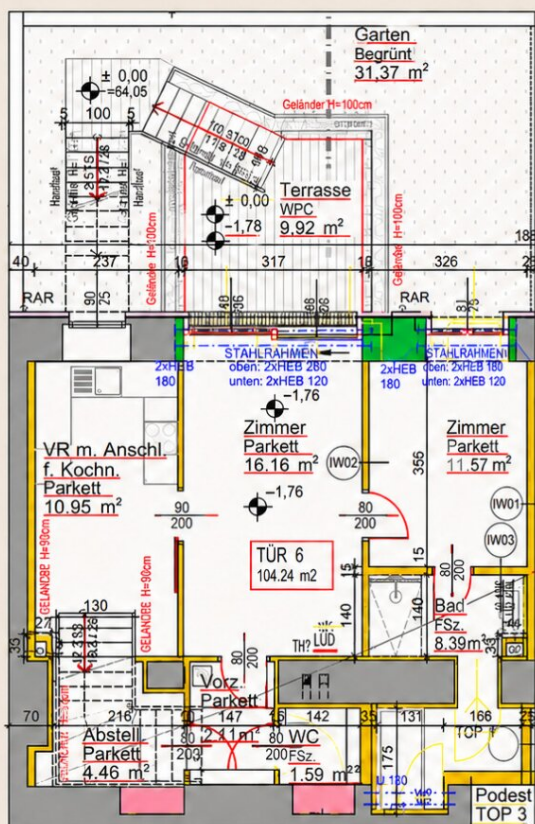
T +43 664 851 58 06

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





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 3

3 Zimmer

VR m. Anschl. f. Kochn.	10,95 m ²
Zimmer	16,16 m ²
Zimmer	11,57 m ²
Bad	8,39 m ²
WC	1,59 m ²
Abstell.	4,46 m ²
Vorz.	1,47 m ²
Terrasse	9,92 m ²
Garten	31,37 m ²
Untere Wohnebene	8,36 m ²

Wohnnutzfläche
104,24 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 attraktive **3-Zimmer-Altbauwohnung** mit einer Wohnnutzfläche von **104,24 m²** überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und ein besonderes Highlight: den **privaten Eigengarten mit ca. 31,37 m²** sowie eine **Terrasse mit ca. 9,92 m²**. Eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Wohnen mit einer eigenen Grünoase verbinden möchten.

Die großzügigen Wohnräume bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und eignen sich ideal für Paare, Familien oder alle, die zusätzlichen Platz für Homeoffice oder Gäste wünschen. Der private Außenbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft ein besonderes Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich in einem Bestandszustand mit attraktivem 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. 104,24 m² Wohnnutzfläche**
- **3-Zimmer-Grundriss**
- **Terrasse mit ca. 9,92 m²**

- **Eigengarten mit ca. 31,37 m²**
- großzügige Wohnräume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- 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