

Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 68,62 m² & baubewilligter Balkonoption



Objektnummer: 2057/106

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,62 m ²
Kaufpreis:	285.000,00 €
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



Sanierungsvorschlag

NMK



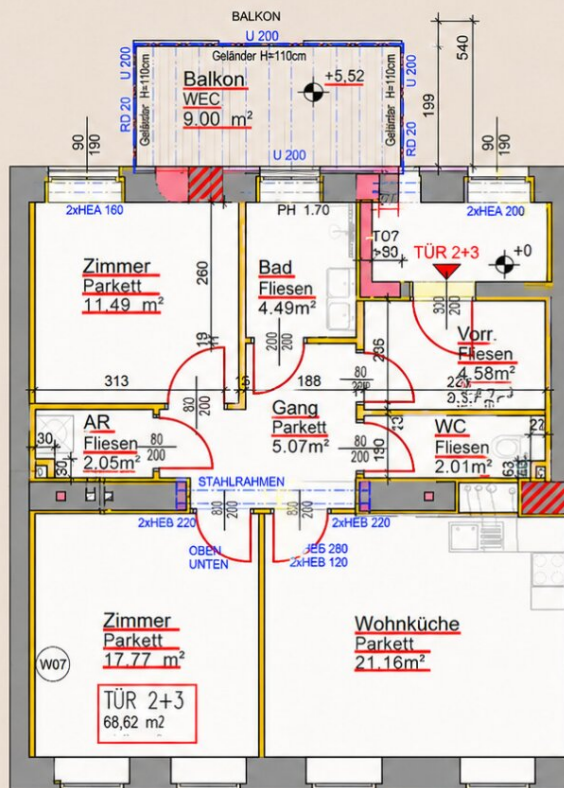
NMK







Grundriss

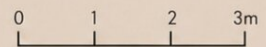


TOP 1

3 Zimmer

Zimmer	11,49 m²
Bad	4,49 m²
Vorr.	4,58 m²
Gang	5,07 m²
WC	2,01 m²
AR	2,05 m²
Zimmer	17,77 m²
Wohnküche	21,16 m²

Wohnnutzfläche
68,62 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** überzeugt mit einer Wohnnutzfläche von **68,62 m²**, einem funktionalen Grundriss sowie einem großzügigen Wohnbereich und zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Bestandszustand und bietet gleichzeitig viel Potenzial für individuelle Modernisierungen. Auf Wunsch kann die Sanierung durch den Projektentwickler nach Ihren persönlichen Vorstellungen umgesetzt werden. Die gezeigten Sanierungsvorschläge dienen als Inspiration für eine mögliche hochwertige Ausführung.

Ein besonderes Highlight ist die bereits **baubewilligte Balkonoption** mit rund **9 m²**. Der Balkon ist derzeit noch nicht errichtet, kann jedoch auf Basis der bestehenden Bewilligung vom jeweiligen Erwerber umgesetzt werden und schafft zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Wohnung eignet sich sowohl für **Eigennutzer**, die ihren Wohnraum im klassischen Wiener Altbau verwirklichen möchten, als auch für **Anleger und Fix-&-Flip-Investoren**, die das Entwicklungspotenzial dieser Immobilie nutzen möchten.

Highlights

- ca. **68,62 m² Wohnnutzfläche**
- **3-Zimmer-Grundriss**

- großzügige Wohnküche
- gepflegter Altbaubestand mit Entwicklungspotenzial
- **baubewilligte Balkonoption mit ca. 9 m²** (nicht errichtet)
- Sanierung auf Wunsch durch den Projektentwickler möglich
- ideal für Eigennutzer, Anleger und Fix-&-Flip
- 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