

Großes Sanierungspotenzial & 9 m² Balkonoption | Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung



Objektnummer: 2057/113

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,14 m ²
Kaufpreis:	229.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



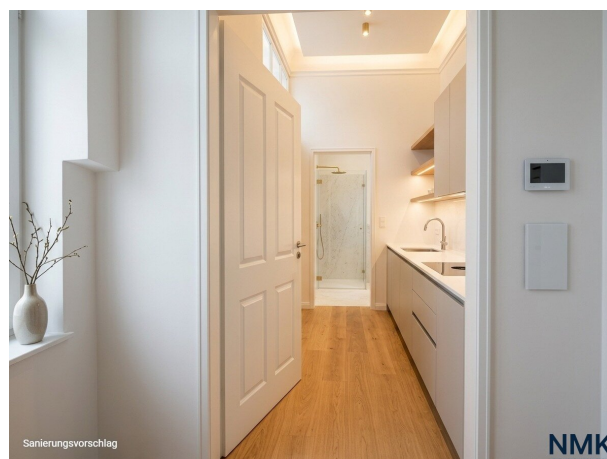
Matteo Krause

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.









EINGANGSBEREICH



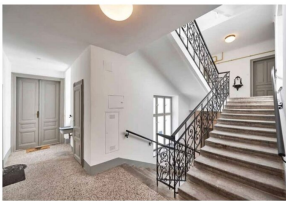
INNENHOF



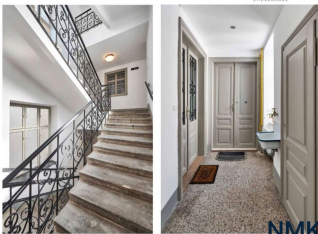
EINGANGSBEREICH



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



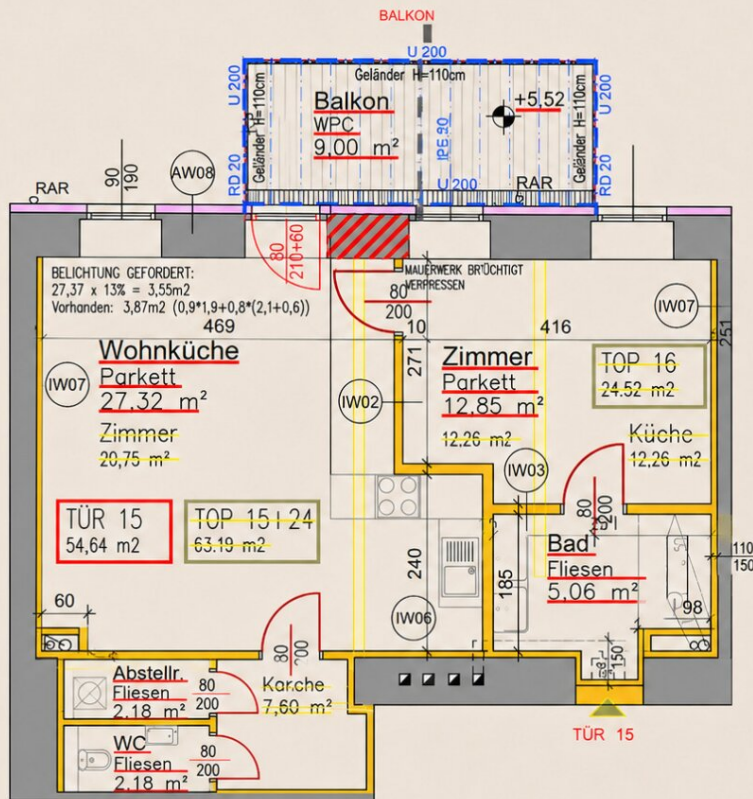
STUCCOHAUS



STUCCOHAUS

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

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 8

2 Zimmer

Balkon	9,00 m²
Wohnküche	27,32 m²
Zimmer	12,85 m²
Bad	5,06 m²
Vorr.	5,05 m²
WC	2,18 m²
Abstellr.	2,18 m²

Wohnnutzfläche
54,64 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 **2-Zimmer-Altbauwohnung** mit einer Wohnnutzfläche von **54,64 m²** überzeugt durch ihren gut geschnittenen Grundriss und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die großzügige Wohnküche, das separate Schlafzimmer sowie die funktionale Raumaufteilung schaffen eine ideale Grundlage für Eigennutzer oder Anleger.

Ein besonderes Highlight ist die **bereits baubewilligte Balkonoption mit ca. 9 m²**, die zum **ruhigen Innenhof** ausgerichtet ist. Der Balkon ist derzeit noch nicht ausgeführt und kann vom Käufer individuell umgesetzt werden – ein deutlicher Mehrwert für Wohnqualität und Wertsteigerung.

Die Wohnung befindet sich in einem Bestandszustand mit attraktivem **Sanierungs- und 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.

Ob als erstes Eigenheim, Vorsorgewohnung oder Investment – diese Wohnung verbindet den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit einer attraktiven Außenflächenoption und großem Entwicklungspotenzial.

Highlights

- ca. **54,64 m² Wohnnutzfläche**

- **2-Zimmer-Grundriss**
- großzügige Wohnküche
- **bereits baubewilligte Balkonoption mit ca. 9 m² zum ruhigen Innenhof** (derzeit noch nicht ausgeführt)
- Bestandswohnung mit attraktivem Sanierungs- und 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