RÖMERGASSE 57 | Zinshausprojekt mit 20 Bestandswohnungen & baugenehmigtem Dachgeschossausbau | 1160 Wien



Objektnummer: 2057/118

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,80 m²
Kaufpreis:	179.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

NMK Vertrieb

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

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








NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

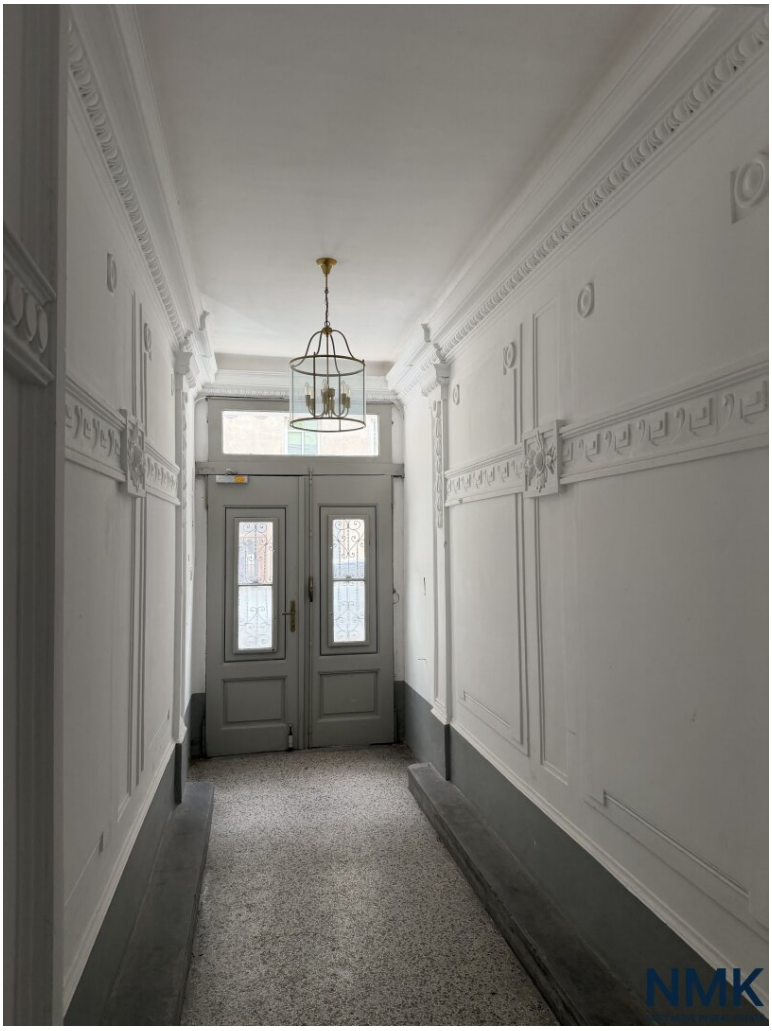

Sanierungsvorschlag
NMK

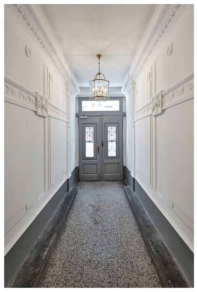

NMK


NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

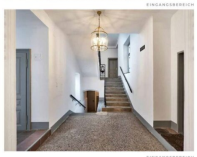

NMK

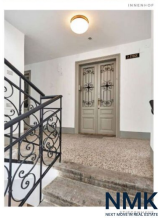

NMK

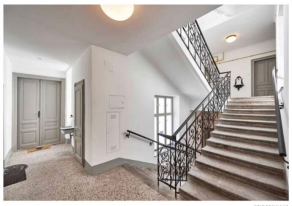




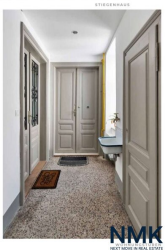












VERKAUFSGRUNDRISS

Römergasse 57

1160 Wien · Ottakring



BODENBELÄGE

- Fliesen
- Parkett

MASSSTAB 1:50 BEI DRUCK IN A3



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

WOHNUNG

Top 13

2. Obergeschoss · straßenseitig

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Zimmer	18,89 m²
Zimmer	7,38 m²
Küche	6,48 m²
Vorraum	3,62 m²
Bad	3,43 m²
Nutzfläche gesamt	**39,80 m²**

ZIMMER	RAUMHÖHE	AUSRICHTUNG
2	2,96 – 3,04 m	Straßenseitig

HINWEIS

Die Darstellung basiert auf den zur Verfügung gestellten Bestandsplänen und dient ausschließlich der unverbindlichen Information; sie ist nicht Vertragsbestandteil. Sämtliche Maß- und Flächenangaben sind Circa-Angaben, Abweichungen in der Ausführung sowie technische und behördliche Änderungen bleiben vorbehalten. Die dargestellte Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufgegenstandes. Naturmaße sind vor Bestellung von Einbaumöbeln vor Ort zu nehmen. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Satz- und Druckfehler vorbehalten.

VERKAUF & BERATUNG

NMK Immobilien GmbH
Herrengasse 6–8/6/8, 1010 Wien
+43 664 851 58 06 · office@nmk-immo.com
nmk-immo.com

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 Beispielvisualisierungen** 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.

Top 13

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Altbauwohnung und getrennte Wohn- und Schlafbereiche auf kompakter Fläche.

Diese kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 39,80 m² bietet klassischen Wiener Altbaucharme und überzeugt durch einen äußerst effizienten und durchdachten Grundriss, bei dem die vorhandene Wohnfläche optimal genutzt wird. Die Wohnung verfügt über ein kleines, vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer eignet, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie eine getrennte Toilette. Das angenehme, lichtdurchflutete Wohnzimmer sorgt für eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich in einem grundsätzlich sehr soliden Gesamtzustand. Lediglich kleinere Renovierungsarbeiten sind empfehlenswert, um das volle Potenzial dieser charmanten Wohnung auszuschöpfen.

Highlights

- ca. 39,80 m² Wohnnutzfläche
- 2-Zimmer-Grundriss im 2. Obergeschoss
- Wohnbereich mit Platz für einen Esstisch

- separates, kompaktes Schlafzimmer
- eigene Küche und Badezimmer
- Parkettböden in beiden Zimmern und Raumhöhen bis ca. 3,04 Meter
- Bestandswohnung mit Entwicklungspotenzial
- Sanierung auf Wunsch durch den Projektentwickler möglich
- geeignet 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