

## **Erstbezug: Ruhige 2-Zimmer mit Blick in den grünen Innenhof**



Wohn-/Essbereich mit Ausgang zum Balkon

**Objektnummer: 8164/2815**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Weilandgasse 5                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 49,37 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 279.000,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Anlegerpreis (netto): € 265.000,- zuz. 20% USt. möglich

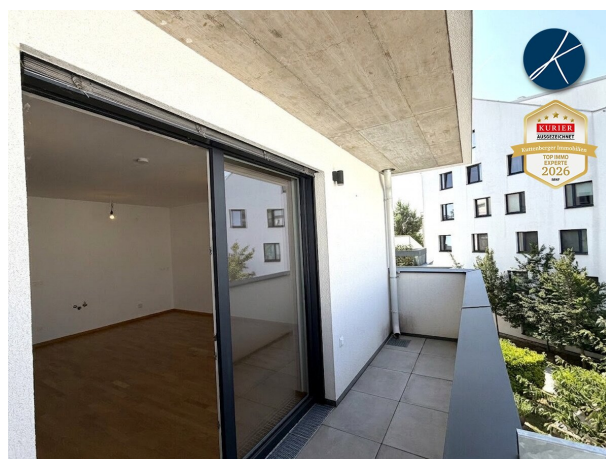
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



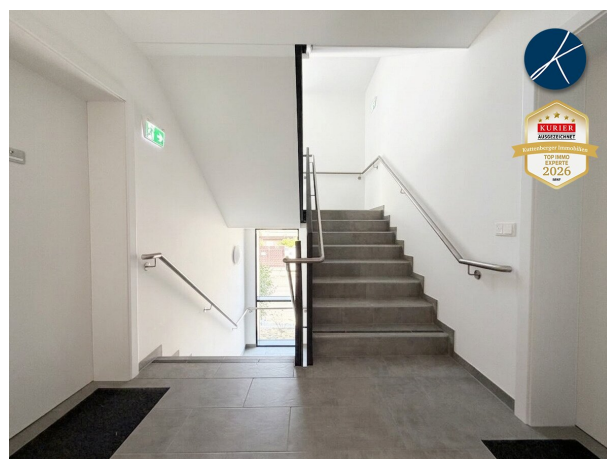
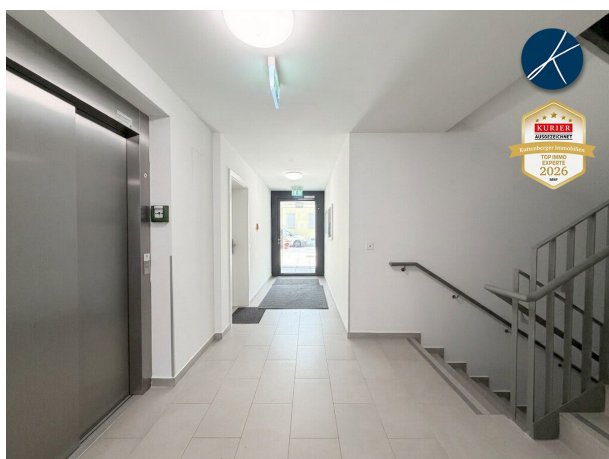
**Maximilian Hieke**

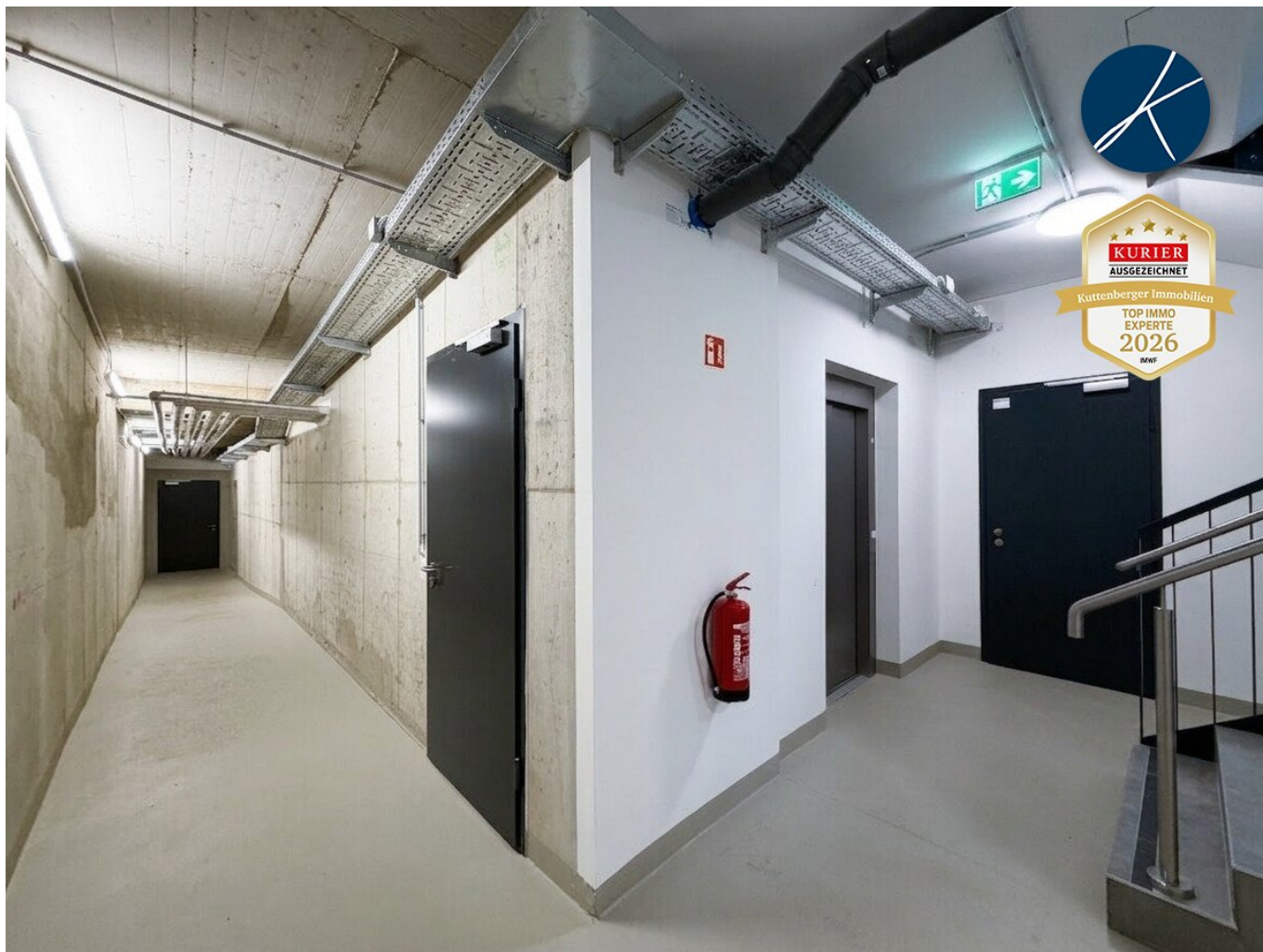




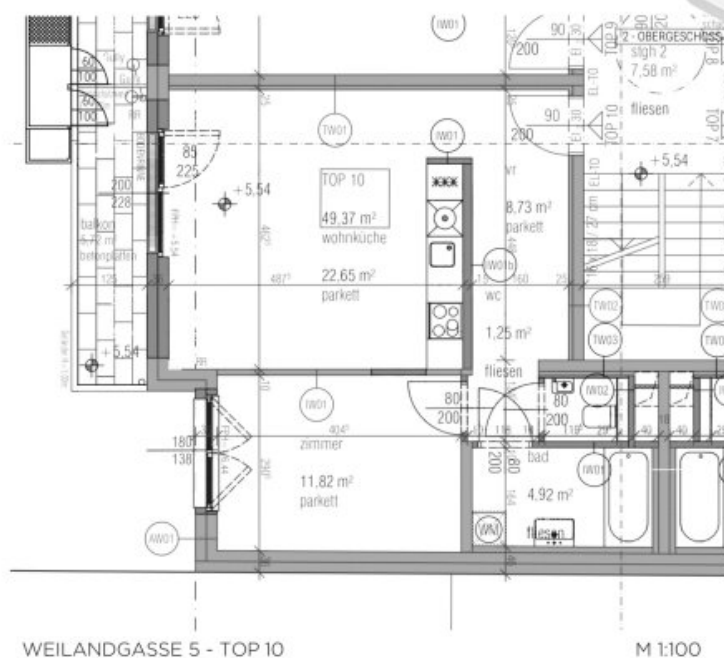












PROJEKT:

**Johann-Weber-Straße 19/  
Weilandgasse 5**

PLANINHALT:

WEIGA - TOP 10  
GRUNDRISS M 1:00

DATUM:

250722

# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung „Das Weiland“:

Im Grünen wohnen – und dennoch zentral leben.

„Das Weiland“ in der Johann-Weber-Straße 19 bzw. Weilandgasse 5 in **Stammersdorf** verbindet das Beste aus zwei Welten: die **Ruhe und Idylle** einer begehrten **Grünlage** im 21. Bezirk sowie die **Nähe zur pulsierenden Wiener Innenstadt**. Menschen mit **hohen Ansprüchen** an Lebensqualität finden hier ein Zuhause, das **Erholung, Komfort und urbane Anbindung** perfekt vereint. Geprägt von einer **charmanten Nachbarschaft mit dörflichem Flair**, integriert sich das Projekt nahtlos in das beliebte Wohnviertel. Die **zeitgemäße, dennoch dezente Architektur** nimmt die bestehenden Strukturen behutsam auf und verbindet **moderne Wohnqualität** mit dem **charaktervollen Ortsbild** von Stammersdorf.

Das kürzlich fertiggestellte Ensemble umfasst **25 attraktive Wohnungen sowie 6 charmante Townhouses** mit Wohnflächen von ca. **45 bis ca. 120 m²**. Jede Einheit verfügt über großzügige **Außenbereiche** wie **Loggien, Balkone, Terrassen oder private Gärten**, die ein ruhiges und idyllisches Wohnen in einer lebenswerten Umgebung ermöglichen. Über die **Tiefgarage** mit 20 Stellplätzen gelangen Sie bequem mit dem **Aufzug** in sämtliche Wohnebenen.

### Von insgesamt 31 Einheiten sind noch folgende Wohnungen verfügbar:

Johann-Weber-Gasse 19/3: Wohnfläche 67,62 m² / Balkon 5,95 m² / 3 Zimmer / Kaufpreis 365.000,-

Johann-Weber-Gasse 19/4: Wohnfläche 69,46 m² / Balkon 11,4 m² / 3 Zimmer / Kaufpreis 399.000,-

Johann-Weber-Gasse 19/5: Wohnfläche 67,94 m² / Balkon 12,03 m² / 3 Zimmer / Kaufpreis 389.000,-

Weilandgasse 5/2: Wohnfläche 74,92 m² / Terrasse 19,31 m² / Garten 15,17 m² / 3 Zimmer / Kaufpreis 399.000,-

Weilandgasse 5/3: Wohnfläche 45,55 m² / Balkon 7,7 m² / 2 Zimmer / Kaufpreis 249.000,-

Weilandgasse 5/5: Wohnfläche 48,18 m² / Balkon 5,05 m² / 2 Zimmer / Kaufpreis 259.000,-

Weilandgasse 5/9: Wohnfläche 48,18 m² / Balkon 5,12 m² / 2 Zimmer / Kaufpreis 275.000,-

Weilandgasse 5/10: Wohnfläche 49,37 m<sup>2</sup> / Balkon 5,72 m<sup>2</sup> / 2 Zimmer / Kaufpreis 279.000,-

**Wer Wert auf Ruhe, Qualität und ein gewachsenes Wohnumfeld legt, findet in „Das Weiland“ einen Lebensraum, der den unverwechselbaren Charakter Stammersdorfs zeitgemäß interpretiert.**

## **Details zur Wohnung Weilandgasse 5 Top 10:**

### **Erstbezug: Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Blick in den grünen Innenhof**

Helle 2-Zimmer Wohnung mit ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wunderbaren Balkon mit Ausblick in den Innenhof im 2. Stock.

**Raumangebot:** Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche, 1 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Waschmaschinen-Anschluss, separates WC mit Handwaschbecken.

**Ausstattung:** Eichenparkettboden, Fliesen, Fußbodenheizung (Fernwärme), elektrische Raffstores, Handtuchwärmer im Bad, Vorbereitung für Internet-, Kabel-TV- und Festnetzanschluss.

Im **Keller** gibt es ein zugehöriges **Kellerabteil** sowie einen **Kinderwagen- und Fahrradraum**. Aus der **Tiefgarage** im Haus gelangt man **barrierefrei** zur Wohnung.

Leerverrohrungen für eine **Wallbox** sowie für eine spätere Nachrüstung einer (eigenen) **Photovoltaikanlage** sind bereits vorbereitet.

Die Gebäude wurden in **energieeffizienter Niedrigenergiebauweise** errichtet. Beheizt werden die Einheiten mittels **Fernwärme**, wobei Warmwasser und Heizung über individuelle **Wärmemengenzähler** separat abgerechnet werden. Jede Wohnung ist mit einer komfortablen **Fußbodenheizung** ausgestattet, die über **Raumthermostate** individuell regulierbar ist; für alle **Schlafzimmer** ist eine **Einzelraumregelung** per Leerverrohrung bereits **vorbereitet**. Das **Badezimmer** verfügt zusätzlich über einen elektrisch betriebenen **Sprossenheizkörper** als Handtuchwärmer.

Die **Wohnräume** und **Vorzimmer** sind mit hochwertigem **Fertigparkett in Eiche Natur** ausgelegt, während die **Nassbereiche** elegant mit **Fliesen** gestaltet sind. Für optimalen Komfort und Lichtschutz sorgen **elektrisch bedienbare Raffstores** an Fenstern sowie Terrassen- und Balkontüren der Aufenthaltsräume.

Die Wohnungen sind modern vernetzt: **Internet-, Kabel-TV- und Festnetzanschlüsse** sind in jeder Einheit **vorbereitet**, inklusive Leerverrohrungen in allen Zimmern für flexible

Nutzungsmöglichkeiten.

Praktische **Gemeinschaftseinrichtungen** wie geräumige **Kellerabteile** für jede Einheit sowie ein **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** runden das Angebot perfekt ab und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

### Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

- **Auto:** Über die **Brünner Straße** (B7) gelangt man binnen weniger Minuten auf die **A22** sowie auf die **S1**.

- **Öffentlich:** Die **Straßenbahnlinien 30 und 31** (150 m) sowie die **Buslinie 30A** (450 m) bieten eine **direkte Anbindung** an das **Schnellbahn- und U-Bahnnetz (U6, S1, S2, S3)**.

- **Einkaufen:** Stammersdorf bietet außerdem eine **vielseitige Geschäftswelt**: In **fußläufiger** Entfernung befinden sich diverse **Nahversorger** (BILLA in 250 m, bzw. BILLA PLUS innerhalb von 500 m) sowie das **Einkaufszentrum B7 Stammersdorf** innerhalb von 700 m mit zahlreichen **Geschäften** (Lebensmittel, Bekleidung, Drogerie, Apotheke, Bäcker, Tierarzt, Trafik und Gastronomie).

### Preisinformation:

Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt **€ 279.000,-**, ein **Parkplatz** im Haus kann um **€ 25.000,-** erworben werden.

An Anleger ist zum Zwecke der Vermietung auch ein Netto-Verkauf um € 265.000,- zuz. 20% USt. möglich!

\* \* \* \* \*

**KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge** ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025 und TOP IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)

- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert**? [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

\*\*\*\*\*

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 <200m  
Apotheke <100m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <400m

### Kinder & Schulen

Schule <325m  
Kindergarten <375m  
Universität <950m  
Höhere Schule <4.700m

### Nahversorgung

Supermarkt <200m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <3.000m

### Sonstige

Geldautomat <175m  
Bank <175m

Post <2.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <3.025m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <2.925m  
Autobahnanschluss <3.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap