

## Erstbezug: 2-Zimmer Wohnung mit ostseitigem Balkon



Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 8164/2812**

**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:     | 45,55 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:         | 2                    |
| Balkone:        | 1                    |
| Kaufpreis:      | 249.000,00 €         |
| Infos zu Preis: |                      |

Anlegerpreis (netto): € 237.000,- zuz. 20% USt.

### Provisionsangabe:

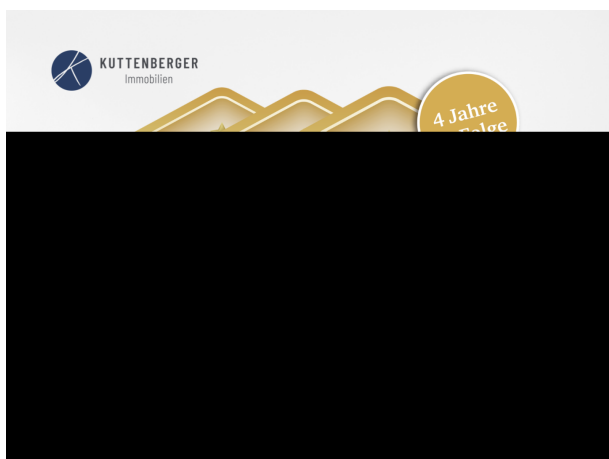
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



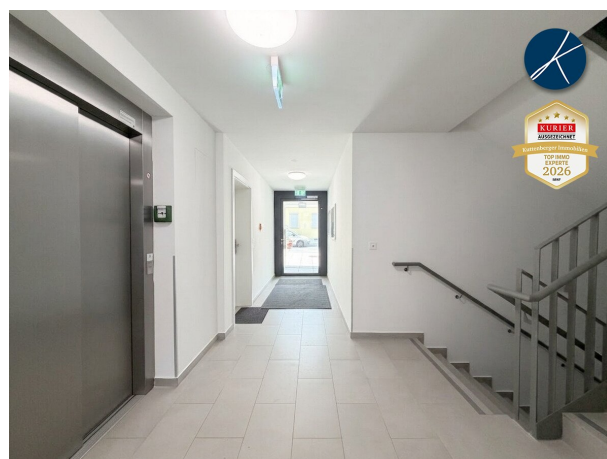
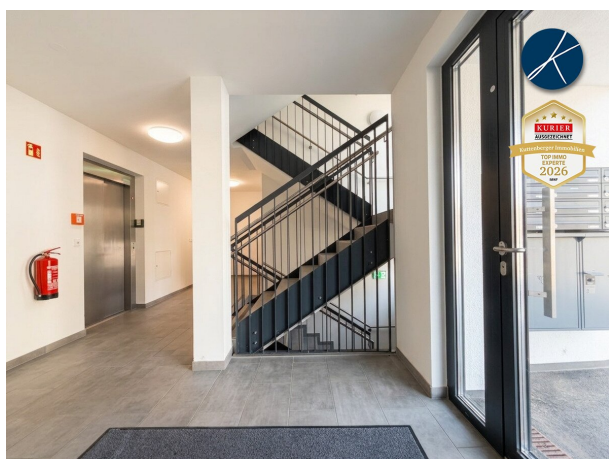
### Maximilian Hieke

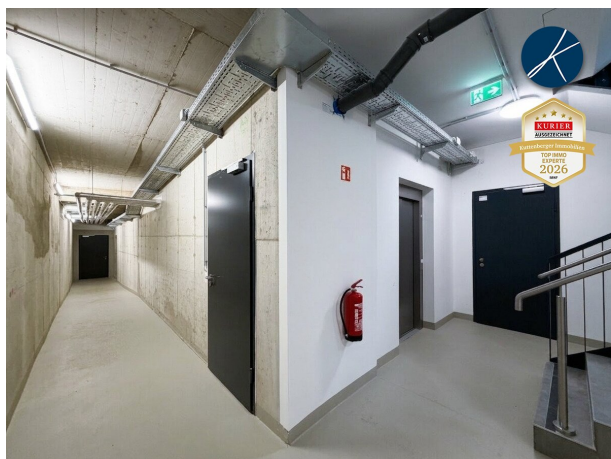
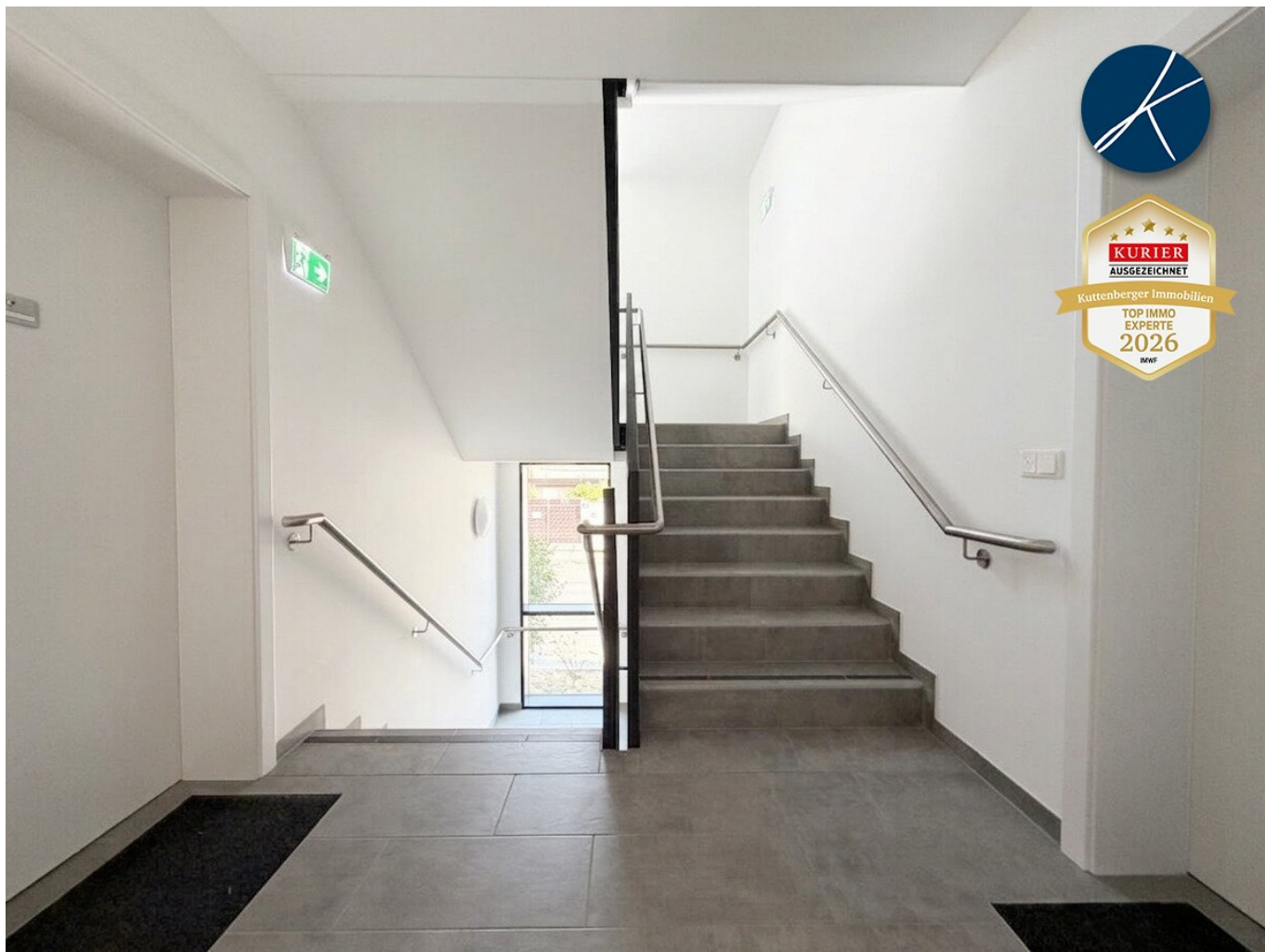
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems













weilandgasse 5  
**top 3**  
 1.obergeschoss



UNVERBINDLICHE GRUNRISSINFORMATION. FÜR GELIEFERTE QUALITÄTEN IST AUSSCHLIESSLICH DIE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG VERBINDLICH. DIE DARGESTELLTE Möblierung - AUSGENOMMEN WASCHTISCHE, DUSCHE, BADEWANNE, WC UND THERME - IST NICHT BESTANDTEIL DES LIEFERUMFANGES UND DIENT NUR ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. ALLE QUADRATMETER SIND NACH ROHBAUMASSEN BERECHNET UND BERÜCKSICHTIGEN KEINE WANDBELÄGE WIE Z.B. FLIESEN. ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! TOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.



|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>45,74 M<sup>2</sup></b> |
| 1 VORRAUM         | 8,59 M <sup>2</sup>        |
| 2 WOHNKÜCHE       | 19,70 M <sup>2</sup>       |
| 3 ZIMMER          | 11,37 M <sup>2</sup>       |
| 4 BAD             | 4,95 M <sup>2</sup>        |
| 5 WC              | 1,13 M <sup>2</sup>        |
| 6 BALCON          | 7,70 M <sup>2</sup>        |



WEIGA  
 IMMOBILIENENTWICKLUNGS  
 GMBH & CO KG  
 LAMPFASSE 9/11  
 1020 WIEN

# 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 fertig gestellte 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.

**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 3:

### Erstbezug: 2-Zimmer Wohnung mit ostseitigem Balkon

Helle und offene 2-Zimmer Wohnung mit Ost-Balkon im ersten 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 wird. 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.

## **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 auch 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 € 249.000,-, ein Parkplatz im Haus kann um € 25.000,- erworben werden.

An **Anleger** ist zum Zwecke der Vermietung auch ein Netto-Verkauf um € 237.000,- 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