

Zwei Balkone: Helle 3-Zimmer Wohnung im Erstbezug



Balkon mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 8164/2809

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Weber-Straße 19
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	399.000,00 €
Infos zu Preis:	

Anlegerpreis (netto): € 379.000,- zuz. 20% USt. möglich

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



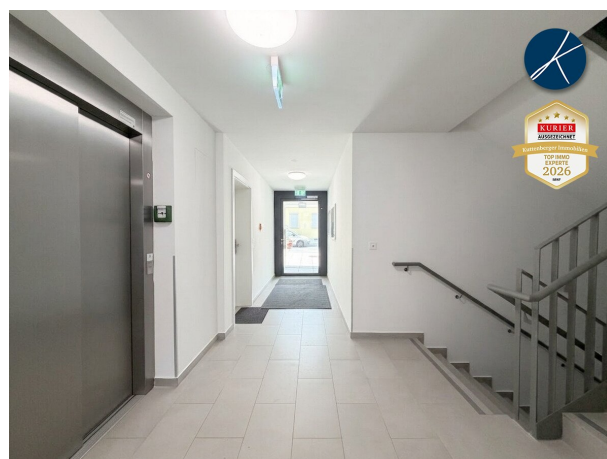
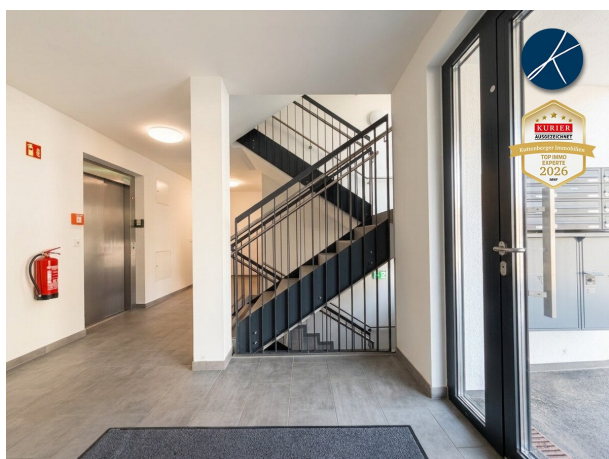
Maximilian Hieke

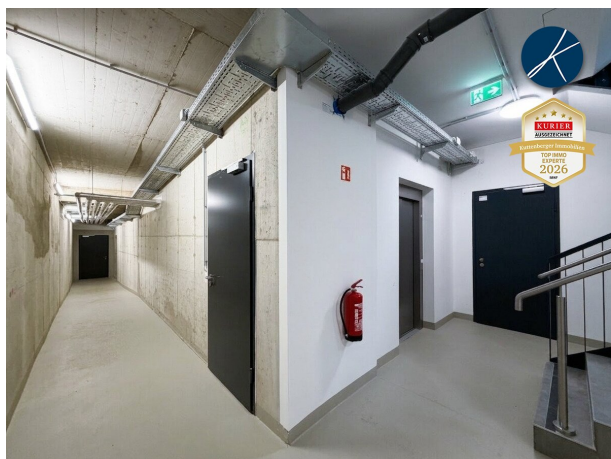
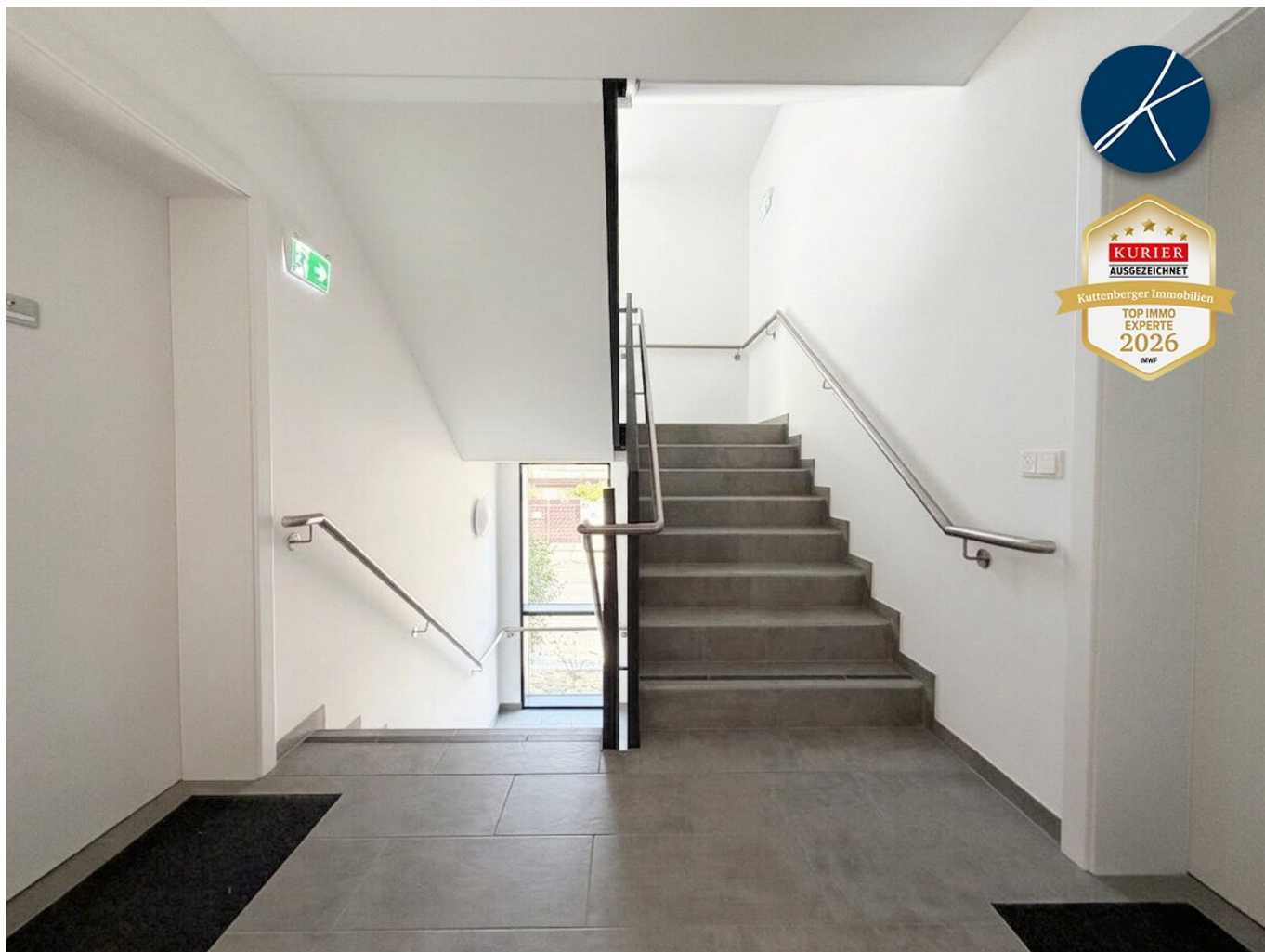




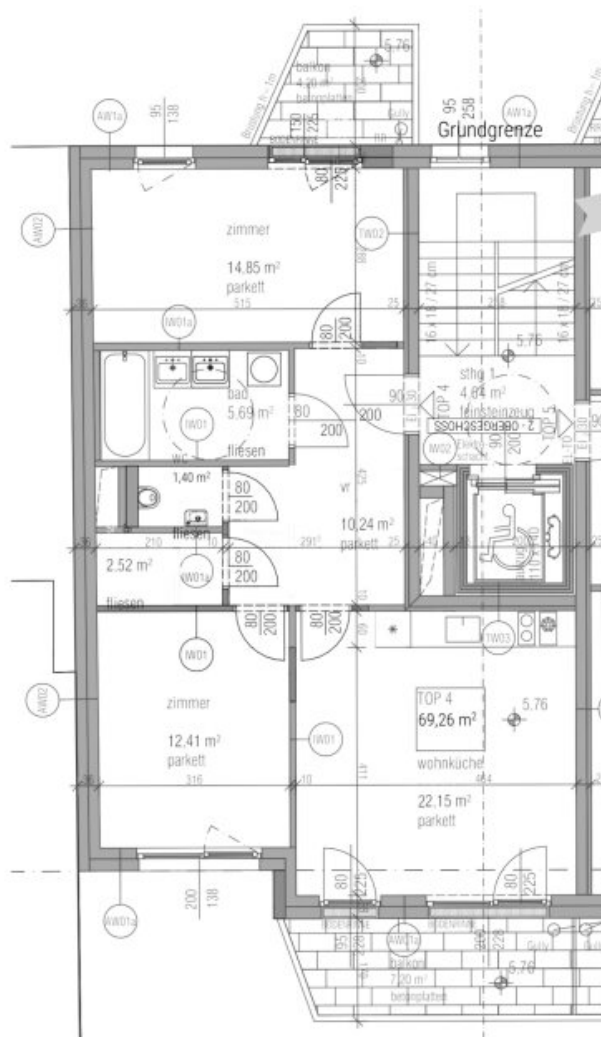












JOHANN-WEBER-STRASSE 19 - TOP 4

M 1:100

PROJEKT:

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

PLANINHALT:

JWS - TOP 4
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 m² / Balkon 5,72 m² / 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 Johann-Weber-Straße 19 Top 4:

Zwei Balkone: Helle 3-Zimmer Wohnung im Erstbezug

Großzügig geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit Süd-Balkon & Nord-Balkon im ersten Stock.

Raumangebot: Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche, 2 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Waschmaschinen-Anschluss, separates WC mit Handwaschbecken, Abstellraum.

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 gewährleisten 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 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 € 399.000,-, ein Parkplatz im Haus kann um € 25.000,- erworben werden.

An **Anleger** ist zum Zwecke der Vermietung auch ein Netto-Verkauf um € 379.000,- 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:

- **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 <175m
Apotheke <100m
Klinik <3.525m
Krankenhaus <425m

Kinder & Schulen

Schule <325m
Kindergarten <400m
Universität <975m
Höhere Schule <4.725m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <3.025m

Sonstige

Geldautomat <150m
Bank <150m
Post <2.525m
Polizei <525m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <3.050m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <2.950m

Autobahnanschluss <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap