

Erstbezug: 3-Zimmer-Wohnung mit südseitigem Balkon



Balkon

Objektnummer: 8164/2807

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Weber-Straße 19
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	365.000,00 €
Infos zu Preis:	

Anlegerpreis (netto): € 347.000,- zuz. 20% USt. möglich

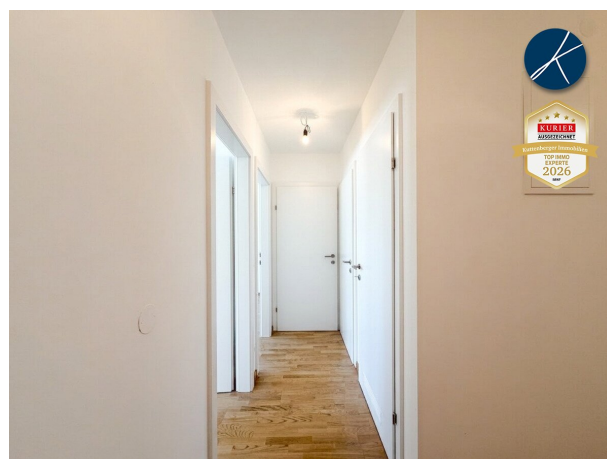
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

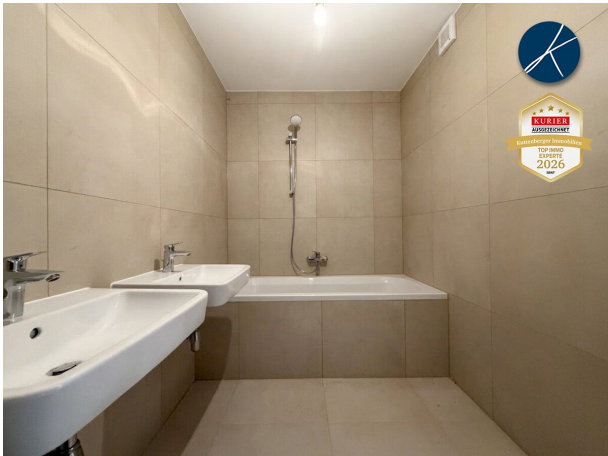
Ihr Ansprechpartner

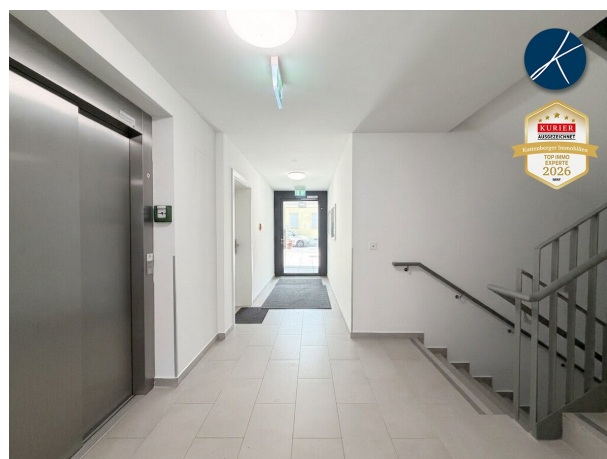
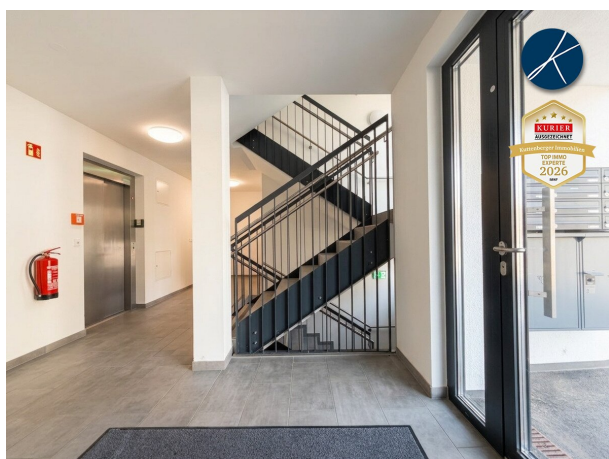


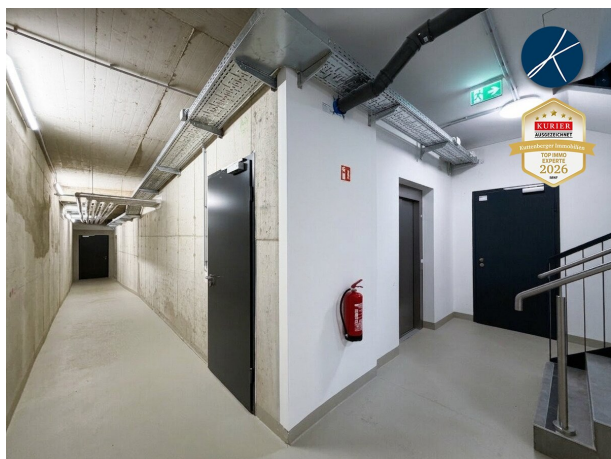
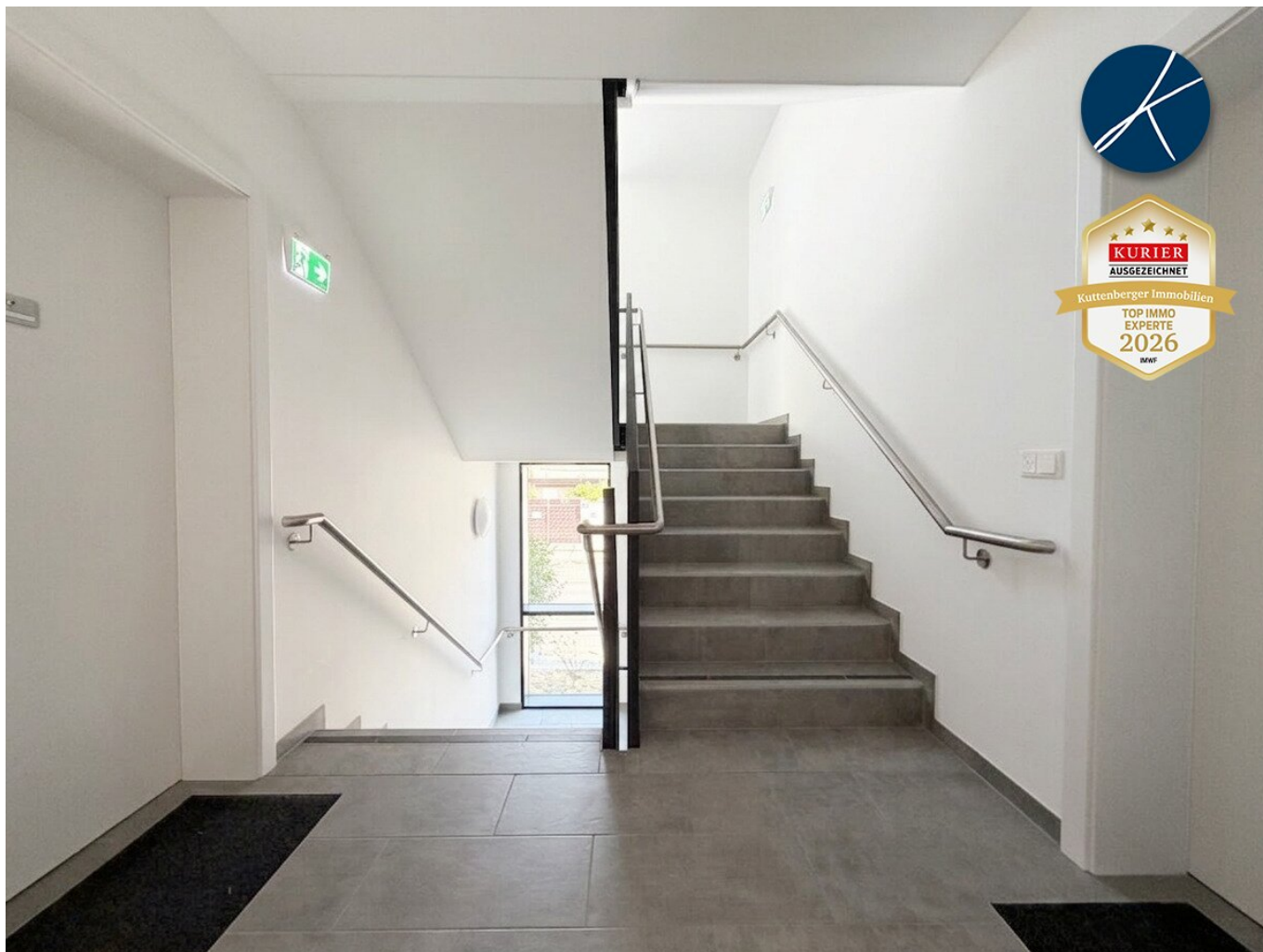
Maximilian Hieke









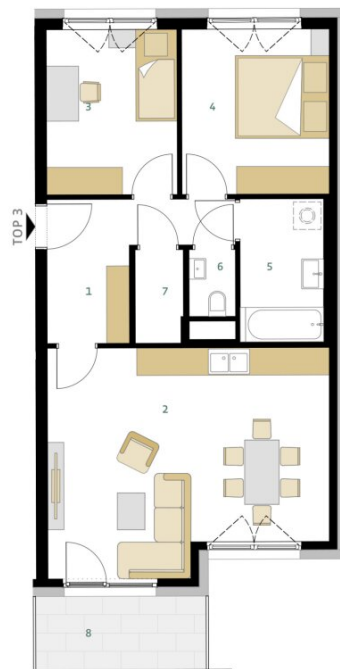




johann-weber-straße 19

top 3

1.obergeschoss



0 1 2 3 4 5 M



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.



WOHNFLÄCHE 67,78 M²

1 VORRAUM	7,96 M ²
2 WOHNKÜCHE	28,70 M ²
3 ZIMMER	10,27 M ²
4 ZIMMER	11,59 M ²
5 BAD	5,68 M ²
6 WC	1,47 M ²
7 AR	2,11 M ²
8 BALKON	5,95 M ²



WEIGA
IMMOBILIENENTWICKLUNGS
GMBH & CO KG
LAMPGASSE 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 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 3:

Erstbezug: 3-Zimmer Wohnung mit südseitigem Balkon

Hervorragend geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit **Süd-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 € 365.000,-, ein Parkplatz im Haus kann um € 25.000,- erworben werden.

Für **Anleger** ist zum Zwecke der Vermietung auch ein Netto-Verkauf um € 347.000,- 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 <350m
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