

**WILLA | Ihr Wohntraum am Wienerwald.**



Cam2\_Knoedelhuttenstraße-27

**Objektnummer: 2150/583117**

**Eine Immobilie von Kollitsch Immobilien NW GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Knödelhüttenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Wohnfläche:	57,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Garten:	103,27 m <sup>2</sup>
Keller:	4,73 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	549.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

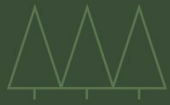


### KOLLITSCH Immobilien NW GmbH Ingo Zuzan

Kollitsch Immobilien NW GmbH  
Gußhausstraße 2 / 2  
1040 Wien

T +43 664 78 000 505

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



**KOLLITSCH<sup>®</sup>  
GRUPPE**

## QUALITÄT, DIE GEBORGENHEIT SCHAFFT.

- **Premium-Wohnprojekt** direkt am Wienerwald.
- **Dreiteiliges Villenensemble** mit Holzfassaden & harmonisch angepasster Architektur an den Bestand.
- **Vorne direkte Busverbindung Richtung Innenstadt**, hinten den Wienerwald als Nachbarn.
- **Heizung / Kühlung** mittels Tiefenbohrung & Erdwärme inklusive Bauteilaktivierung.
- **Hochwertige Ausstattung** von namhaften Firmen.
- **Sorgsamer Erhalt von Flora und Fauna** – für höchsten Naturschutzanspruch.
- **Provisionsfrei** – direkt vom Bauträger.

Inspiziert von morgen.

[kollitsch.eu](http://kollitsch.eu)









# Haus 1.

Erdgeschoss Top 01.

Wohnanlage Knödelhüttenstraße / Glossystraße.

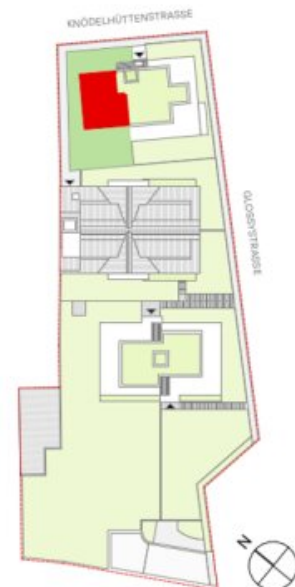
Grundriss Erdgeschoss



Wohnen ca. 57,25 m<sup>2</sup>  
 Terrasse ca. 19,23 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten ca. 103,27 m<sup>2</sup>

Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis - Baumpflanzungen entsprechend behördlichen Vorgaben

Übersicht Eigengarten



# Objektbeschreibung

**\*\*Die Vielfalt des Lebens feiern.\*\***

In erstklassigen Eigentumswohnungen in vornehmen Waldvillen. Traumhaft gelegen in einem der schönsten Waldwinkel von Penzing. In der Knödelhüttenstraße 27, ganz nah am Wienerwald. Und doch nur eine gute halbe Stunde vom ersten Bezirk entfernt. Exklusives Wohnen voller Nachhaltigkeit. Das ist Willa.

Das Gebäudeensemble besteht aus drei Villen und fügt sich harmonisch ins Landschaftsbild. Es ist ein einzigartiges Beispiel für Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Sein Herzstück ist die KnödelWilla, die wir mit viel Einfühlungsvermögen aus dem früheren Gasthaus „Alte Knödelhütte“ weiterentwickelt haben. Zu einem architektonischen Kleinod, das höchste Ansprüche an modernes Wohnen erfüllt.

**\*\*WILLA: Wohnen am Wienerwald.\*\***

- Ensemble, bestehend aus drei Villen: WanderWilla (Neubau), KnödelWilla (saniertes und ausgebauten Gebäude) und WaldWilla (Neubau)
- 13 erstklassige Eigentumswohnungen zwischen 57 und 204 m<sup>2</sup> in 3 vornehmen Waldvillen ganz nah am Wienerwald
- Weiträumige und sehr hochwertig ausgestattete Wohnungen mit Eigengärten, Terrassen oder Balkonen und eigenem Tiefgaragenplatz (vorbereitet für die Ausstattung mit einer eigenen E-Ladestation)
- Naturgenuss im Wienerwald: Der Stadtwanderweg 8 beginnt ein paar Schritte nordwestlich von Willa und lädt ein zum Spazieren, Laufen, Wandern, Biken und Naturgenießen unterm Blätterdach.
- Noch mehr Natur: Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich der forstliche Garten der Universität für Bodenkultur Wien.
- Ausflugsziele für jeden Tag: Der Wienerwald mit seiner vielfältigen Fauna und Flora, die Sophienalpe, die Jubiläumswarte und die Otto Wagner Villa mit dem Ernst Fuchs Museum sind beliebte Anziehungspunkte.
- Öffentliche Verkehrsanbindungen: Die Bushaltestelle der Linie 52 A ist nur 2 Gehminuten

entfernt. Die Fahrt nach Hütteldorf dauert 10 Minuten. Und in einer guten halben Stunde sind Sie beim Stephansdom.

- Infrastruktur: Kindergarten und Volksschule sind zu Fuß gut erreichbar. Der nächste Nahversorger ist 2,6 km entfernt.

- Nachhaltigkeit durch und durch: Willa ist eine nachhaltige Mischung aus Sanierung und Neubau in energieoptimierter Bauweise. Die verwendeten Baumaterialien sind hochwertig, langlebig und weitestgehend kreislauffähig. Geheizt wird mit Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung und bauteilaktivierten Decken. Ein Teil des benötigten Stroms wird durch die hauseigene Photovoltaikanlage gedeckt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <750m  
Klinik <3.250m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <5.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap