

WILLA | Wohnen am Wienerwald.



Cam1_Knoedelhuttenstraße-27

Objektnummer: 2150/583121

Eine Immobilie von Kollitsch Immobilien NW GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Knödelhüttenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Wohnfläche:	116,72 m²
Zimmer:	3
Garten:	163,73 m²
Keller:	6,89 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	998.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

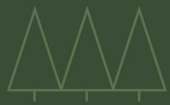


KOLLITSCH Immobilien NW GmbH Ingo Zuzan

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[®]
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



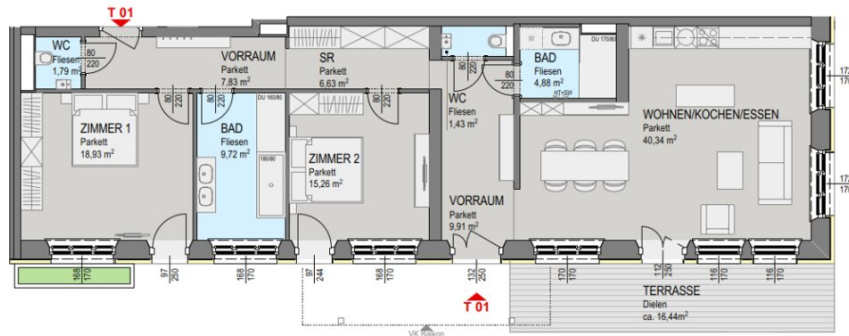








Grundriss Erdgeschoss



Übersicht Eigengarten



12. März 2024 M 1:125 6,25m

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Gelände werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Baubewilligung in Erwartung - Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächen toleranz $\pm 3\%$. Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

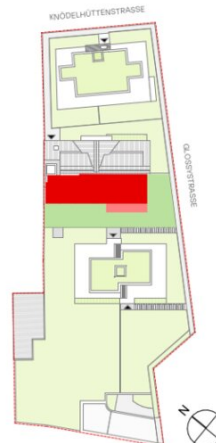
Haus 2.

Erdgeschoss Top 1.

Wohnanlage Knödelhüttenstraße / Glossystraße.

Wohnen ca. 116,72 m²
Terrasse ca. 16,44 m²
Eigengarten ca. 163,73 m²
SW = Sonderwunsch

Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis - Baumpflanzungen entsprechend behördlichen Vorgaben



bolldorf²architekten

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 m² 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 <1.750m
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