

## **KnödelWilla: Gartenwohnung in der Geschichte und Moderne aufeinander Treffen**



**Objektnummer: 583130**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	163,73 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	998.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei für den Käufer

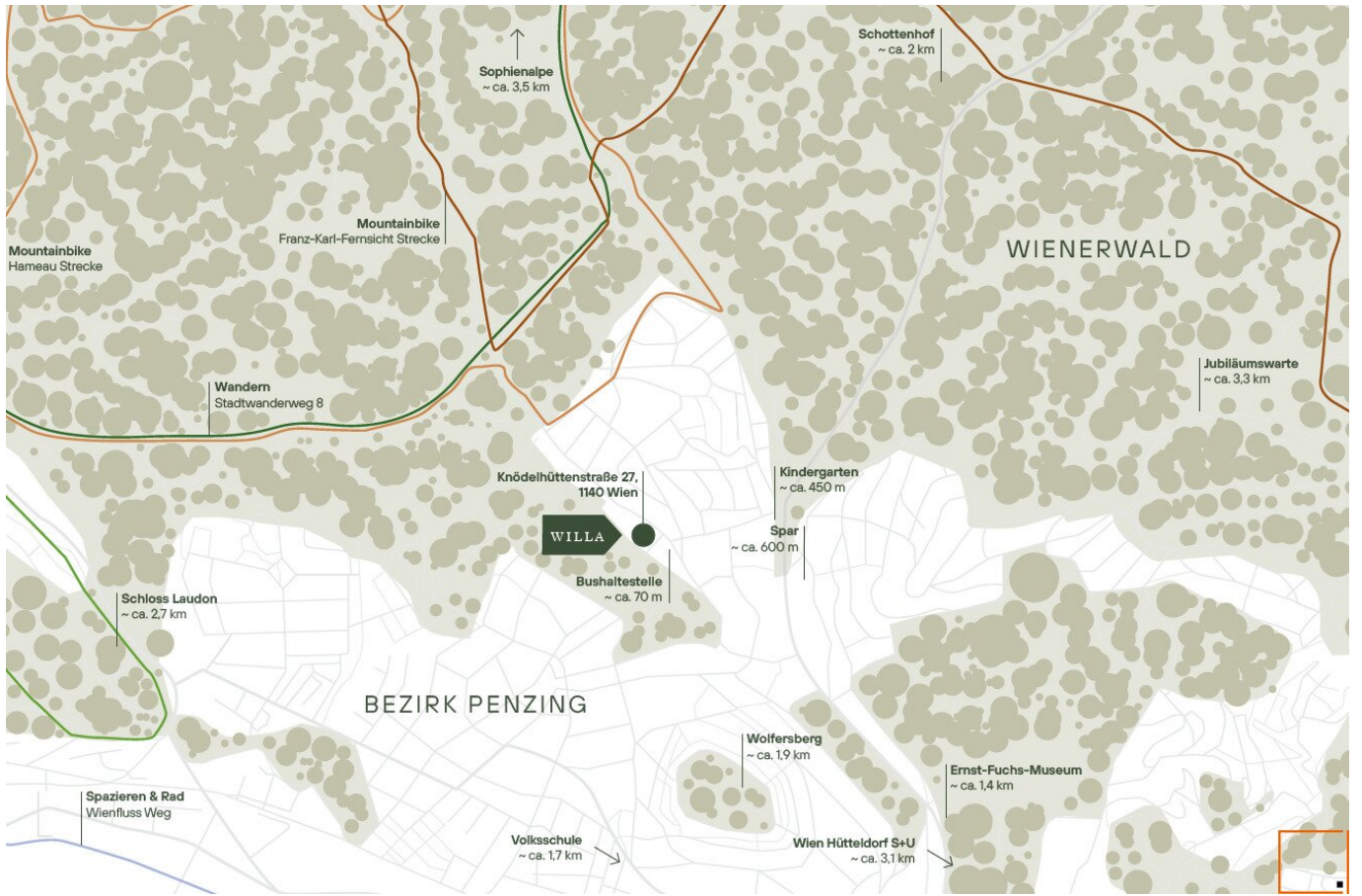
## Ihr Ansprechpartner



**Viola Dollinger**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.  
Mariahilfer Strasse 47/5/2  
1060 Wien

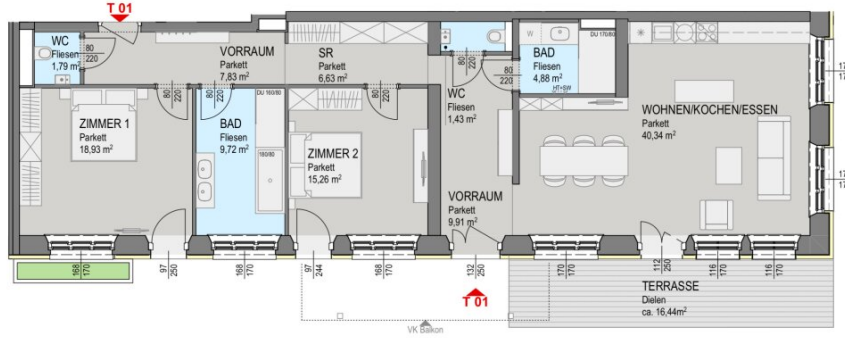






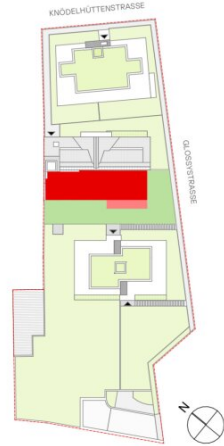
## Haus 2. Erdgeschoss Top 1. Wohnanlage Knödelhüttenstraße / Glossystraße.

Grundriss Erdgeschoss



Wohnen ca. 116,72 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 16,44 m<sup>2</sup>  
Eigengarten ca. 163,73 m<sup>2</sup>  
SW = Sonderwunsch

Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis - Baumpflanzungen entsprechend behördlichen Vorgaben



Übersicht Eigengarten



**KOLLITSCH®  
GRUPPE**

**Kollitsch & Soravia.**

12. März 2024 M 1:125 J 6,25m

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

*bolldorf<sup>2</sup>architekten*

Inspiziert von morgen.



## Objektbeschreibung

### WILLA. Wohnen am Wienerwald.

Wir freuen uns, den Verkaufsstart von WILLA bekannt geben zu dürfen!

Das Besondere an dem Projekt ist die Lage direkt am Wienerwald. Das Herzstück, das ehemalige Gasthaus "Alte Knödelhütte" bleibt erhalten und wird unter dem Namen **KnödelWILLA** zu neuem Leben erweckt. Dieser historische Bestand wird von zwei neu errichteten Baukörpern eingerahmt, der **WanderWILLA** und der **WaldWILLA**. Die KnödelWILLA wird von den Grundmauern auf saniert und ist wirtschaftlich ein Neubau. Optische Elemente werden auf die beiden Neubauten übertragen, die das dreiteilige Ensemble vervollständigen.

Das Projekt besteht aus 13 exklusiven, nachhaltigen und barrierefrei zugänglichen Eigentumswohnungen. Wir können Ihnen Wohnungsgrößen von 62 bis 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche anbieten, jede verfügt auch über eine oder mehrere Außenflächen. Die lange erwarteten Grundrisspläne der WaldWILLA wurden soeben finalisiert und werden ab sofort vermarktet.

Bei der WaldWILLA hat Kollitsch und Soravia **zwei Varianten** ausgearbeitet, eine besser als die andere - wir konnten uns nicht entscheiden! Der erste Käufer der WaldWILLA darf bestimmen: entweder zwei exklusive dreistöckige Doppelhaushälften oder zwei Maisonette Wohnungen und ein großzügiges Penthouse.

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei** für Käufer.

Die Baubewilligung für das Projekt wurde bereits erteilt, der Baubeginn erfolgt nach entsprechender Vorverwertung. Die besondere Atmosphäre spüren Sie schon jetzt. Besuchen Sie uns in der KnödelWILLA oder auf unserer Projekthomepage: <https://willa.wohnen-am-wienerwald.at/>

### KnödelWILLA - Die Gartenwohnung top 1

Wohnen in historischem Charme mit allen Vorzügen des Neubaus - Willkommen in der KnödelWILLA. Die Gartenwohnung punktet durch Ihre süd-westliche Ausrichtung, mit Eigengarten von ca. 163 m<sup>2</sup>.

#### Die Aufteilung im Detail:

- Zugang über die KnödelWILLA oder Zugang über den Eigengarten
- zwei Vorräume mit möglichem Verbau eines Schrankraumes
- Wohnbereich mit zwei Panoramafenstern und südlicher Ausrichtung sowie Zugang zur

Terrasse (ca. 16m<sup>2</sup>) sowie zum Eigengarten

- zwei Schlafzimmer (Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen Balkons)
- ein Tageslicht Badezimmer mit Wanne und Dusche, zweiter Bad mit Dusche
- zwei Gästetoiletten

### **Nachhaltigkeit in jeder Hinsicht:**

- Erdwärme zur Beheizung (Tiefensonden)
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Hochwertige und langlebige Materialien nach ökologischen Gesichtspunkten
- E-Ladestationen für Autos und Bikes

## **Die Lage**

### **Verkehrsanbindung:**

- Die Busstation Haspelmeistergasse (Linie 52A) ist 100m von der Liegenschaft entfernt, von dort binnen 7 Minuten bei der U4- und S-Bahn Station Hütteldorf
- Von dort direkt nach Wien Meidling (U6), Wien Hauptbahnhof (U1), Floridsdorf und weiterführend oder Richtung Westen (Tullnerbach-Pressbaum)
- Nahegelegene Buslinien 43B (Richtung Hütteldorf oder Richtung Neustift), 52B (Richtung Hütteldorf oder Richtung Jubiläumswarte) sowie 49A (Richtung Hütteldorf oder Richtung Wolfersberg) und 50A (Richtung Hütteldorf oder Richtung Auhof/Auhof Center)
- 30 Autominuten bis zum Stephansplatz

### **Sie leben im Grünen, müssen aber auf gute Infrastruktur nicht verzichten:**

- Spar Supermarkt (700m entfernt)
- Bio Imkerei Bienenstocker
- Delikatessengeschäft: Käthe Kost-barkeiten
- Michaels Gartenmarkt
- Reisestudio Ikarus
- Kosmetikstudio
- Praxis für Osteopathie, Ergotherapie
- Tischler Martin Toman-Prusa

### **Binnen 9 Autominuten im Auhofcenter:**

- Cineplexx Kino
- Supermärkte, Gartencenter, Ärzte, Apotheke
- diverse Restaurants für jeden Geschmack
- für Ihre Gesundheit ist gesorgt: Allgemeinärzte, Apotheken und andere Gesundheitsstätten sind in unmittelbarer Umgebung

Wenn Sie mit Kindern in Ihr neues Zuhause ziehen, steht Ihnen auszugsweise folgendes Angebot zur Verfügung:

- der Kindergarten Heidi Horten
- ein städtischer Kindergarten oder ein Montessori-Kindergarten
- die Volksschulen Hütteldorf und Mondweg
- die Internationale Fußballakademie und
- die Mittelschule der Dominikanerinnen

## **Viele Angebote für Sport- und Freizeitbegeisterte:**

Ihr neues Zuhause in der WILLA ist der ideale Ausgangspunkt für Aktivitäten aller Art - zu jeder Jahreszeit:

- Wandern auf dem Stadtwanderweg 8 zur Sophienalpe
- Besuch des Schlosses Laudon
- Mountainbiken auf der Strecke Hameau
- Besuch des Bades in Hadersdorf-Weidlingau
- Erkunden der Wienerwaldwege, der Steinhofgründe und des Lainzer Tiergartens mit blühenden Streuobstwiesen
- Radeln entlang des Wienflusses
- Jubeln im Allianz Stadion

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 <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap