

# WaldWILLA - DoppelWILLA auf 3 Ebenen mit großem Garten



**Objektnummer: 583231**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	193,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	271,30 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,97 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.948.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Viola Dollinger**

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

T +43 664 889 859 43  
H +43 664 889 859 43

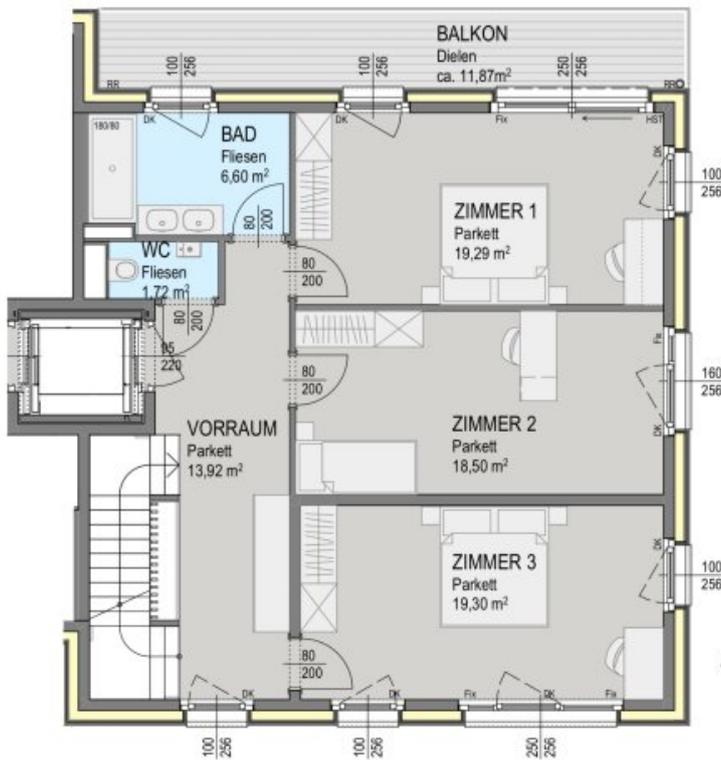
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Grundriss Obergeschoss

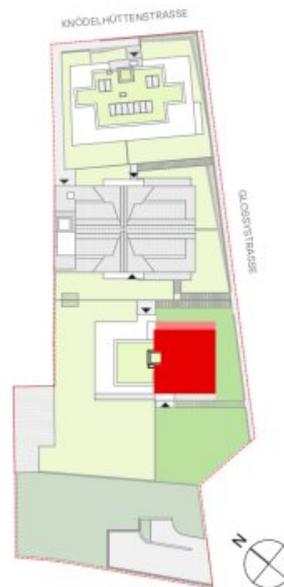


### Haus 3.

Obergeschoss Doppelhaus Top 02.  
Wohnanlage Glossystraße.

Wohnen ca.	193,53 m <sup>2</sup>
Balkon ca.	11,87 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	77,88 m <sup>2</sup>
Keller ca.	58,97 m <sup>2</sup>
Eigengarten ca.	271,30 m <sup>2</sup>

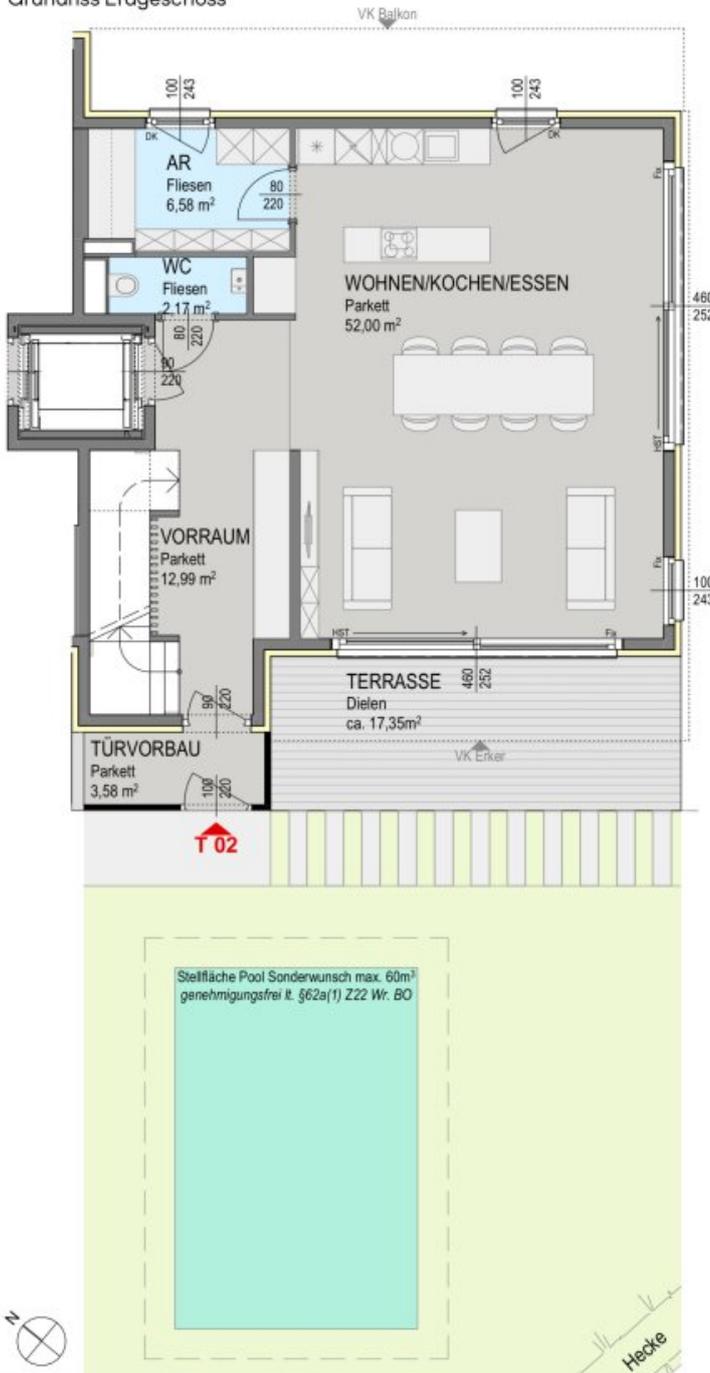
Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis - Baumpflanzungen entsprechend behördlichen Vorgaben



### Haus 3.

Erdgeschoss Doppelhaus Top 02.  
Wohnanlage Glossystraße.

Grundriss Erdgeschoss

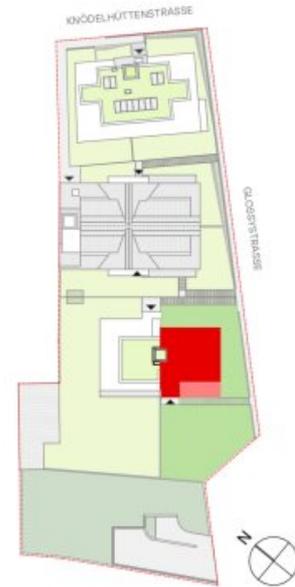


Übersicht Eigengarten



Wohnen ca.	193,53 m <sup>2</sup>
Balkon ca.	11,87 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	77,88 m <sup>2</sup>
Keller ca.	58,97 m <sup>2</sup>
Eigengarten ca.	271,30 m <sup>2</sup>

Stützmauern und Böschungen nach  
Erfordernis - Baumpflanzungen ent-  
sprechend behördlichen Vorgaben



## 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 die Kollitsch Gruppe **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/>

### WaldWILLA - Das Doppelhaus am Waldrand

**Variante 2:** Die ca. 193m<sup>2</sup> große Duplexhaushälfte mit 271m<sup>2</sup> Eigengarten liegt im hinteren Baukörper, direkt angrenzend an den Wienerwald und hat eine süd-westseitige Ausrichtung. Die dreigeschoßige Einheit bietet genug Platz für die ganze Familie - das Besondere? Ein Personenlift von der Garage bis zum Dachgeschoß!

#### Die Aufteilung im Erdgeschoss:

- Eingang über den Eigengarten oder direkt von der Garage mit dem Personenaufzug
- Vorraum

- Abstellraum
- Gäste WC
- großzügiger Wohn-Essbereich
- Speisekammer (zweiter Abstellraum)
- Süd-west Terrasse (17,35 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum Eigengarten (291 m<sup>2</sup>)
- Die Möglichkeit eines Pools besteht, ist im Angebot jedoch nicht inkludiert!

### **Die Aufteilung im Obergeschoss:**

- Vorraum
- Gäste WC
- Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschbecken und Badewanne
- Gäste Badezimmer
- drei Schlafzimmer
- nord-ost Balkon (11,87 m<sup>2</sup>)

### **Die Aufteilung im Dachgeschoss:**

- Vorraum
- Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschbecken, Badewanne und WC
- weiteres Schlafzimmer / Gästezimmer / Homeofficezimmer / Nannyzimmer / Spa
- großzügige Dachterrasse (60,53 m<sup>2</sup>)

### **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 <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap