WaldWILLA - Gartenmaisonette in absoluter Ruhelage

Objektnummer: 583136

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,95 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	254,00 m²
Kaufpreis:	1.449.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Viola Dollinger

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

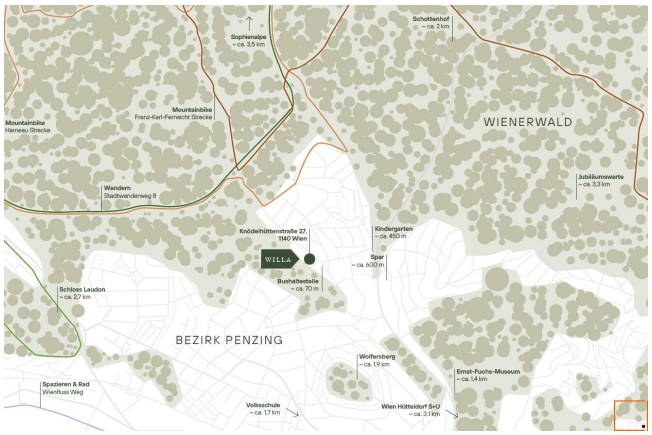
T +43 664 889 859 43
H +43 664 889 859 43

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

©GS Visuals

©GS Visuals

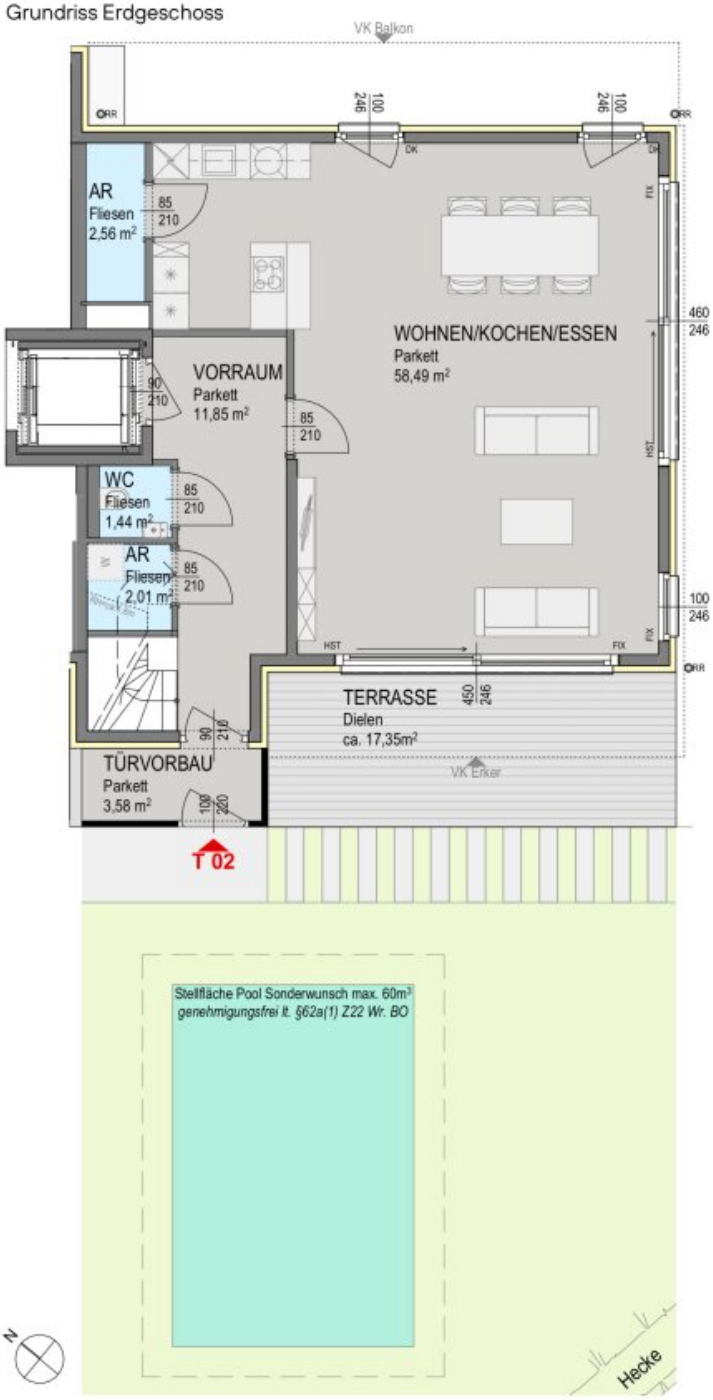
©GS Visual


Sophienalpe
~ ca. 3,5 km
Schottenhof
~ ca. 2 km
Mountainbike
Hameau Strecke
Mountainbike
Franz-Karl-Fernsicht Strecke
WIENERWALD
Wandern
Stadtwanderweg 8
Jubiläumswarte
~ ca. 3,3 km
Knödelhüttenstraße 27,
1140 Wien
Kindergarten
~ ca. 450 m
WILLA
Spar
~ ca. 600 m
Bushaltestelle
~ ca. 70 m
Schloss Laudon
~ ca. 2,7 km
BEZIRK PENZING
Wolfersberg
~ ca. 1,9 km
Ernst-Fuchs-Museum
~ ca. 1,4 km
Spazieren & Rad
Wienfluss Weg
Volksschule
~ ca. 1,7 km
Wien Hütteldorf Srl/
~ ca. 2,1 km

Haus 3.

Erdgeschoss Top 02.
Wohnanlage Glossystraße.

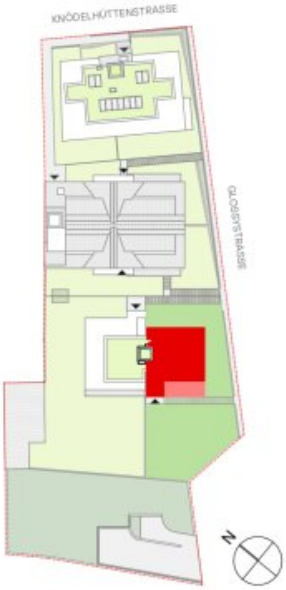
Grundriss Erdgeschoss



Übersicht Eigengarten

Wohnen ca.	159,95 m²
Balkon ca.	11,87 m²
Terrasse ca.	17,35 m²
Eigengarten ca.	271,30 m²

Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis - Baumpflanzungen entsprechend behördlichen Vorgaben



10. September 2024 M 1:100 5m

bolldorf²architekten

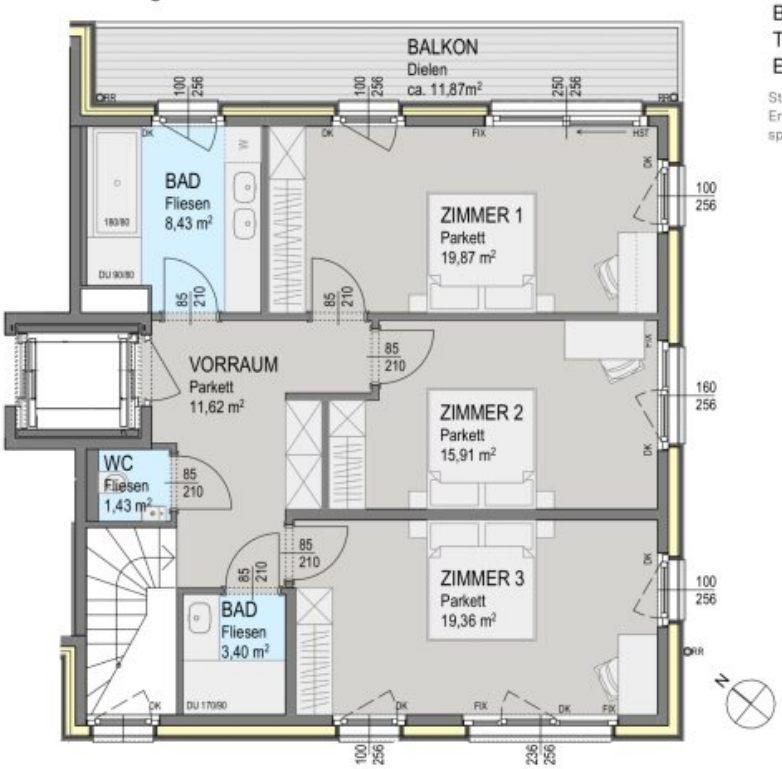
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Baubewilligung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

KOLLITSCH® GRUPPE

Haus 3.

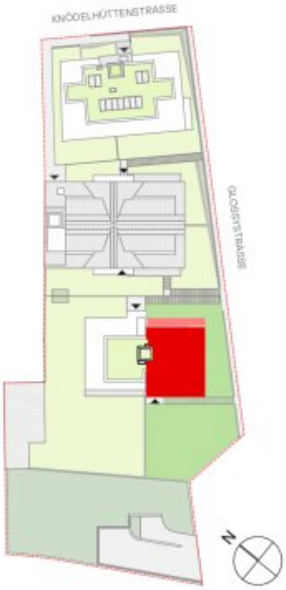
Obergeschoss Top 02.
Wohnanlage Glossystraße.

Grundriss Obergeschoss



Wohnen ca.	159,95 m²
Balkon ca.	11,87 m²
Terrasse ca.	17,35 m²
Eigengarten ca.	271,30 m²

Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis - Baumpflanzungen entsprechend behördlichen Vorgaben



10. September 2024 M 1:100 5m

bolldorf²architekten

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 Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Baubewilligung in Erwartung - Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz ± 3%, "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"

KOLLITSCH® GRUPPE

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 m² 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 - Die Gartenmaisonette top 2

Variante 1: Die ca. 159 m² große Wohnung mit 254 m² Eigengarten liegt im hinteren Baukörper, direkt angrenzend an den Wienerwald und hat eine süd-westseitige Ausrichtung, bietet jedoch im Obergeschoß auch einen nord-ost Balkon.

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 m²) mit Ausgang zum Eigengarten (291 m²)

Die Aufteilung im Obergeschoss:

- Vorraum
- Gäste WC
- Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschbecken und Badewanne
- Gäste Badezimmer
- drei Schlafzimmer
- nord-ost Balkon (11,87 m²)

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 Volkschulen 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 <1.000m
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