WILLA

KOLLITSCH GRUPPE

WOHNEN AM WIENERWALD.

KOLLITSCH®
GRUPPE

Inspiriert von morgen.

ORT. **4**

HIGHLIGHTS. **6**

LAGE. **14**

LEBEN. **16**

WOHNEN. **20**

GRUNDRISSE. **32**

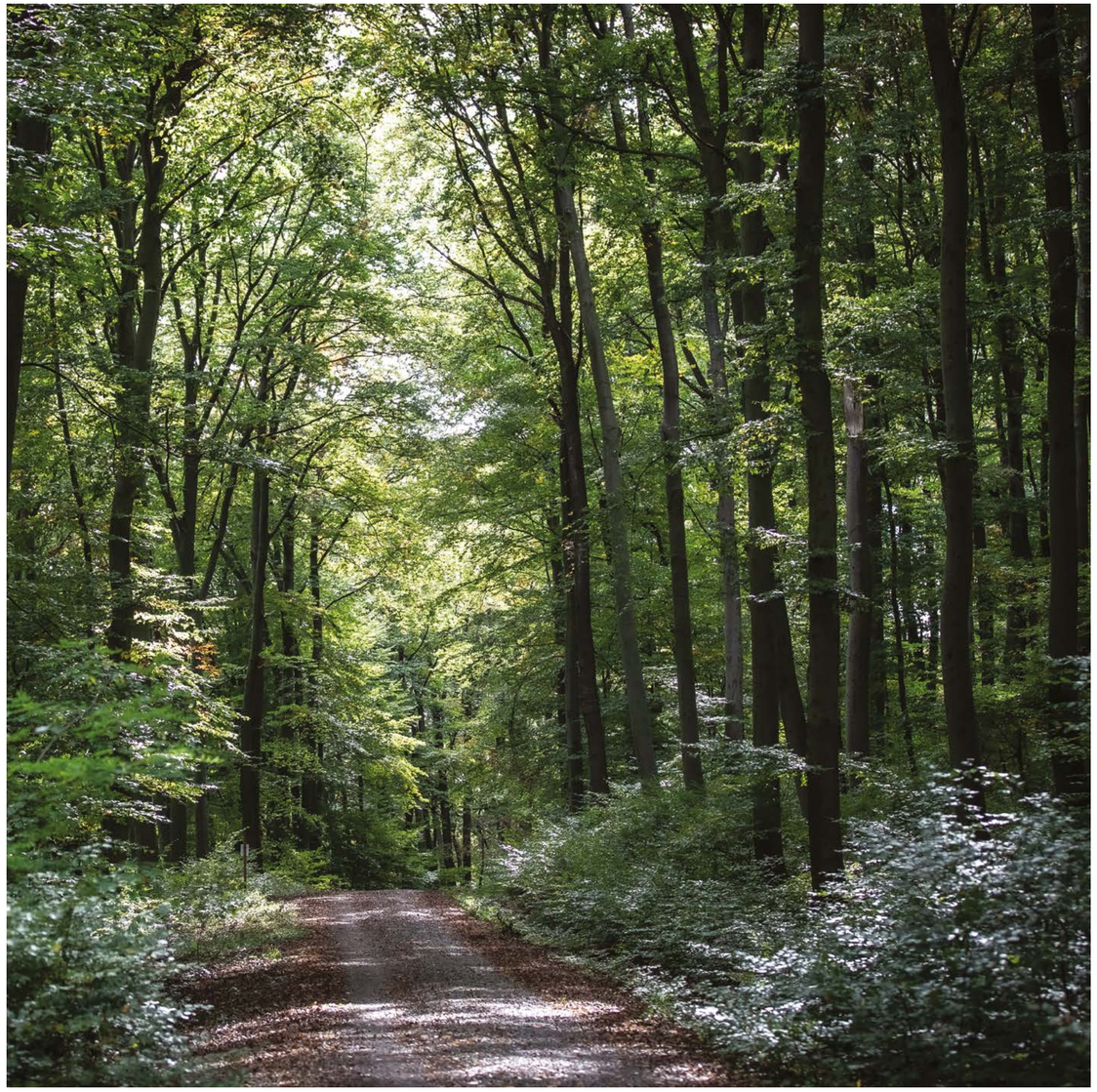
KONTAKT. **62**

KOLLITSCH GRUPPE. **64**

IMPRESSUM. **74**

DIE VIELFALT DES LEBENS FEIERN.

In erstklassigen Eigentumswohnungen und vornehmen Villen. Traumhaft gelegen in einem der schönsten Waldwinkel von Penzing. Ganz nah an der Natur. Und doch nur eine gute halbe Stunde vom ersten Bezirk entfernt. Exklusives Wohnen voller Nachhaltigkeit. Das ist Willa.



BEIM WIENERWALD WOHNEN.

Idyllisch ruhig liegt Willa in der Knödelhüttenstraße 27 im 14. Wiener Gemeindebezirk. Mitten im Grünen und ganz nah am Wienerwald. Hier spüren Sie die Natur pur. Bei jedem Atemzug. Trotzdem ist die Wiener Innenstadt nicht weit. Mit den Öffis sind Sie in einer guten halben Stunde beim Stephansdom.

GENUSSWEGE ENTDECKEN.

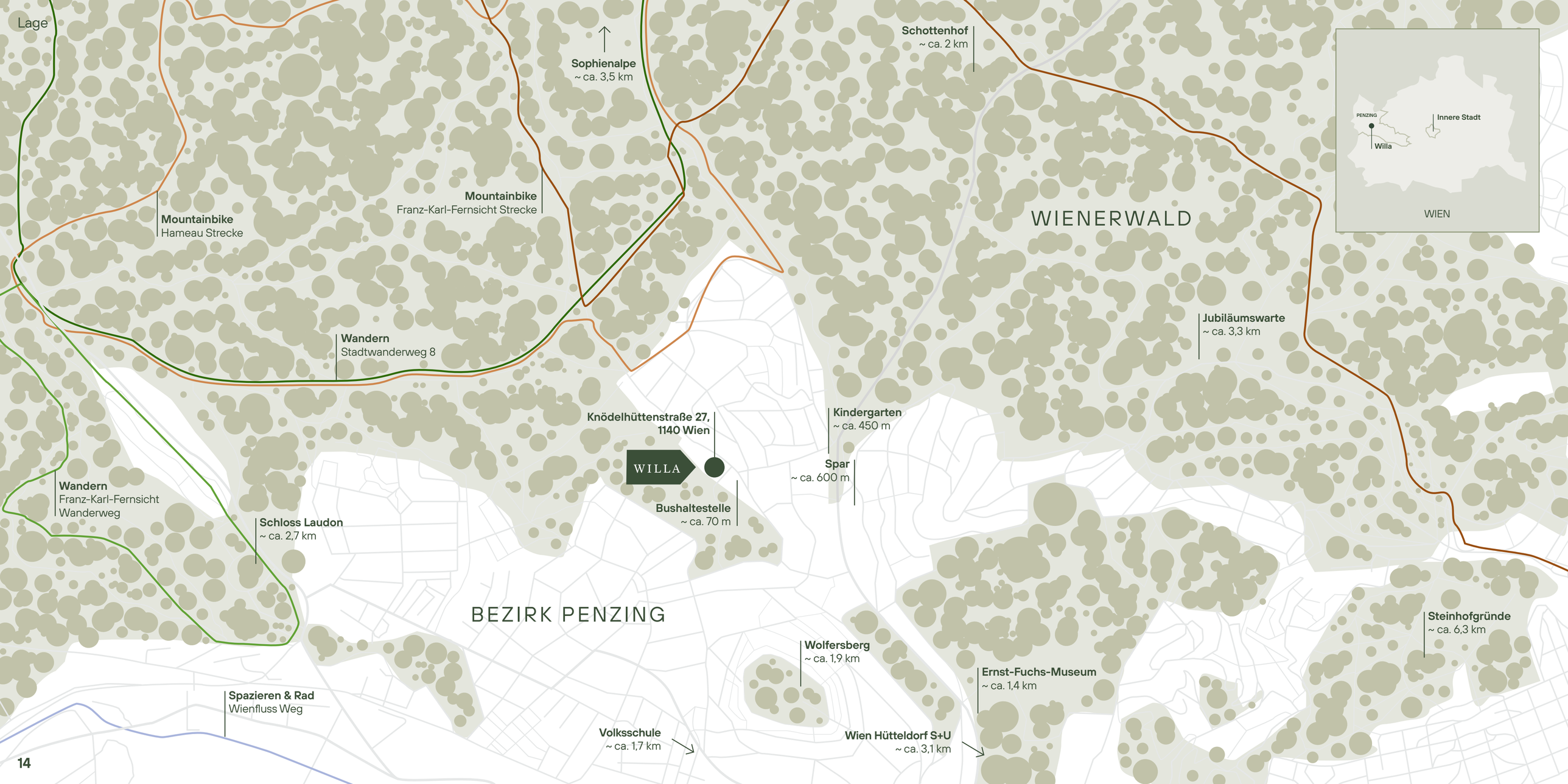
Durchs Laub spazieren. An Baumriesen vorbeilaufen. Zu Aussichtsplätzen wandern oder biken. Immer den Wegweisern und der Nase nach. Der Wienerwald ist ein Naturparadies voller Genusswege. Einer der schönsten, der Stadtwanderweg 8, beginnt gleich ein paar Schritte nordwestlich von Willa.

NATURVERBUNDEN LEBEN.

Wir bauen Willa mit größtem Respekt vor der Natur. Die Residenz fügt sich harmonisch ins Landschaftsbild ein. Sie ist ein einzigartiges Beispiel für Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Wir verwenden kreislauffähige Materialien. Heizen mit einer Erdwärmepumpe. Produzieren eigenen Photovoltaikstrom. Und achten auf die heimische Fauna und Flora.

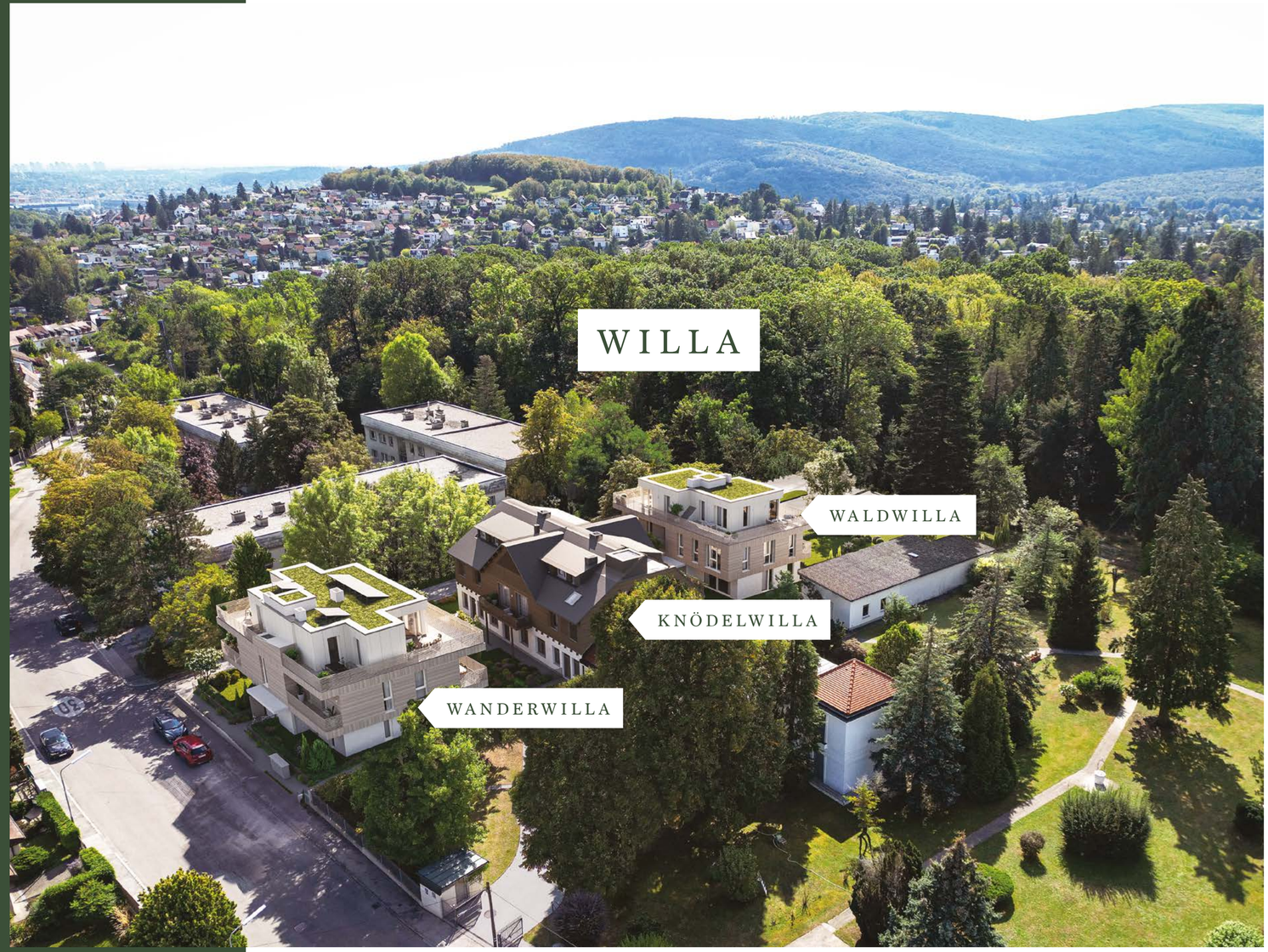
KNÖDEL-GESCHICHTEN AUFTISCHEN.

Willa hat eine kulinarische Geschichte, die 1758 beginnt. Früher verköstigte man hier – in der „Alten Knödelhütte“ – Holzfäller und Wandersleute mit legendären Knödeln und Kraut. Nach 1970 wird es still um das traditionsreiche Gebäude. Bis wir es entdeckten und nun behutsam sanieren und verwandeln. In ein architektonisches Kleinod, das höchste Ansprüche an modernes Wohnen erfüllt: die KnödelWilla.


Lage
Sophienalpe
~ ca. 3,5 km
Schottenhof
~ ca. 2 km
Mountainbike
Hameau Strecke
Mountainbike
Franz-Karl-Fernsicht Strecke
WIENERWALD
PENZING
Innere Stadt
Willa
WIEN
Wandern
Stadtwanderweg 8
Jubiläumswarte
~ ca. 3,3 km
Knödelhüttenstraße 27,
1140 Wien
WILLA
Kindergarten
~ ca. 450 m
Spar
~ ca. 600 m
Bushaltestelle
~ ca. 70 m
Wandern
Franz-Karl-Fernsicht
Wanderweg
Schloss Laudon
~ ca. 2,7 km
BEZIRK PENZING
Steinhofgründe
~ ca. 6,3 km
Wolfersberg
~ ca. 1,9 km
Ernst-Fuchs-Museum
~ ca. 1,4 km
Spazieren & Rad
Wienfluss Weg
Volksschule
~ ca. 1,7 km
Wien Hütteldorf S+U
~ ca. 3,1 km

ALLES GUTE VON OBEN BETRACHTEN.

Im benachbarten forstlichen Garten der Universität für Bodenkultur Wien werden neue Hölzer gesetzt. An der nächsten Bushaltestelle wird angeregt geplaudert. Bevor es mit der Linie 52 A innerhalb von 10 Minuten nach Hütteldorf geht. Zum Einkaufen kann man aber auch mit dem Fahrrad oder Auto fahren. Die nächsten frisch gebackenen Semmeln sind nicht weit.



ÜBER DEN WALDRAND BLICKEN.

Hier kann man es sich richtig gut gehen lassen: Frische Waldluft atmen. Während des Morgenlaufs Vögel beobachten. Auf den Spuren von Erzherzogin Sophie wandeln und das Hochplateau der Sophienalpe zu Fuß erkunden. Die abwechslungsreichen Mountainbiketrails des Wienerwalds ausprobieren. Zur Jubiläumswarte radeln. Die 183 Stufen hinaufsteigen und den Blick über Wien schweifen lassen. Oder das Ernst Fuchs Museum in der Otto Wagner Villa besuchen. Und nach der vielen Bewegung locken vielfältige kulinarische Gerichte am Schottenhof. Was für ein Genuss!

NEUES UND URSPRÜNG-LICHES GLÜCKLICH VEREINT.

In der Mitte erhebt sich das modernisierte historische Gebäude: die KnödelWilla. Ihre ursprüngliche Optik bleibt in weiten Teilen erhalten. Ihr Baustil spiegelt sich auch in den beiden Neubauten WanderWilla und WaldWilla wider.

ARTENREICHTUM ERHALTEN.

Nicht nur der Wienerwald, sondern auch die Gärten sind wahre Tierparadiese. Hier nisten Buchfinken, Meisen, Amseln und Sperlinge. Zwischendurch huschen Eichhörnchen und Igel vorbei. Und auch zahlreiche Fledermausarten sind hier zu Hause. Für Letztere haben wir am Waldrand eigene Fledermausquartiere gebaut, die bereits bezogen wurden.

AUF DIE UMWELT ACHTEN.

In jeder Mauer und in jeder Decke steckt pure Nachhaltigkeit. Die Baumaterialien sind hochwertig, langlebig und weitestgehend recycelbar. Die Bauweise ist in jeder Hinsicht energieoptimiert. Perfekt durchdacht von der Photovoltaikanlage auf dem Dach bis zu den E-Ladestationen in der Tiefgarage.

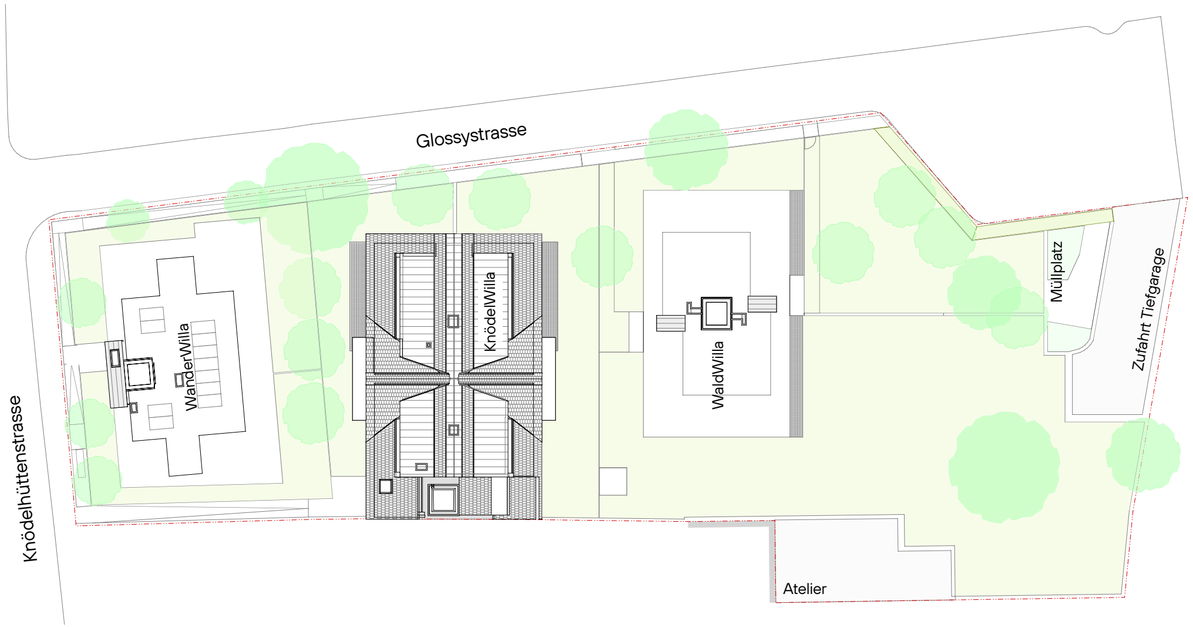
MIT GEOTHERMIE HEIZEN.

In Willa wird mit einer hocheffizienten Erdwärmepumpe (Tiefensonden) geheizt. Wohlige Wärme gelangt über Fußbodenheizungen und bauteilaktivierte Decken in die Wohnungen. Vollautomatisch und umweltschonend. Ein Teil des benötigten Stroms wird von der PV-Anlage gedeckt. So bleiben die Energiekosten angenehm niedrig.

DIE WOHN-IMPRESSIONEN.

WanderWilla, KnödelWilla und WaldWilla sind die Namen der drei Villen. In ihnen finden Sie 13 wunderschöne Eigentumswohnungen (57–204 m²). Sie sind perfekt aufgeteilt, barrierefrei und sehr hochwertig ausgestattet. Mit Landhausdielen oder Fischgrätparkettböden über der Fußbodenheizung. Mit Eigengärten, Terrassen oder Balkonen für Mußestunden unter freiem Himmel. Mit modernen Kellerräumen oder ziegelgewölbeüberspannten Erdkellern. Und mit Tiefgaragenplätzen, die mit E-Ladestationen versehen werden können.

Die von Grund auf modernisierte KnödelWilla mit 5 Wohnungen ist das historische Herz des Villenensembles. Sie wird im Nordosten von der neu gebauten WanderWilla mit weiteren 5 Wohnungen flankiert. Und im Südwesten liegt die malerische WaldWilla mit extra großen Eigengärten. Allesamt Orte zum Wohlfühlen und Glücklichsein.



WANDERWILLA ERDGESCHOSS TOP 01

1 Vorraum
2 AR

3 WC
4 Bad

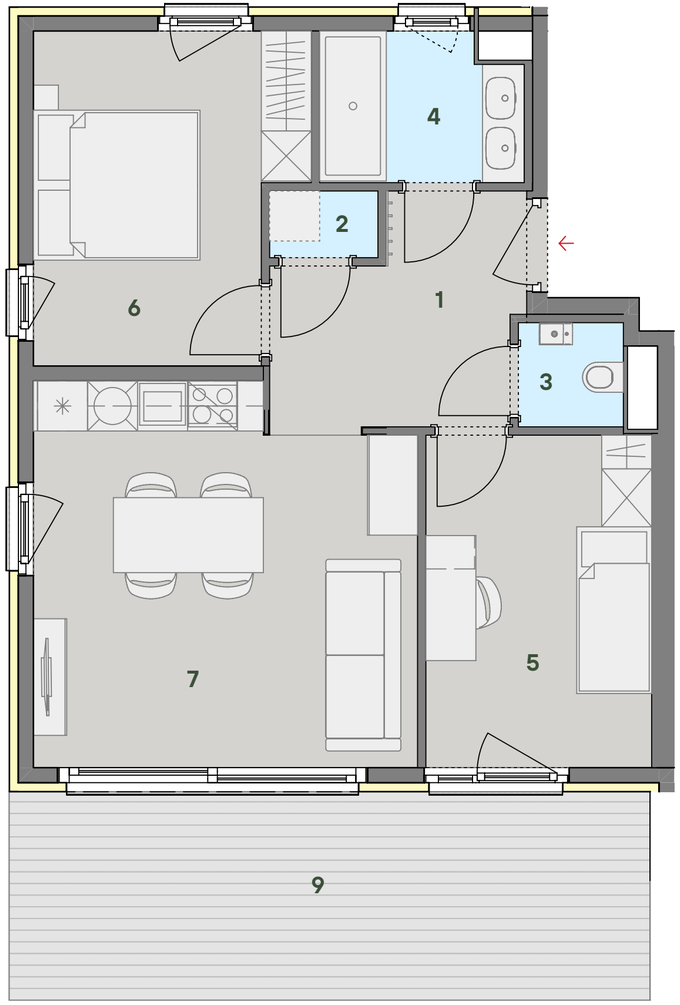
5 Zimmer 1
6 Zimmer 2

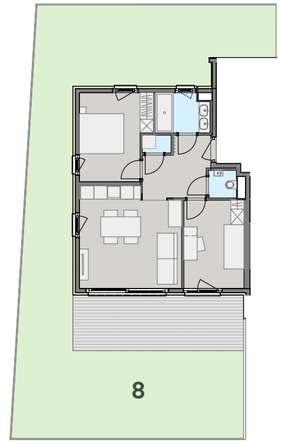
7 Wohnküche

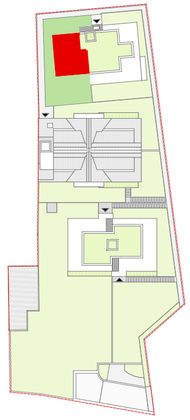
Wohnfläche gesamt ca. 57 m²

---

8 Eigengarten ca. 103 m²
9 Terrasse ca. 19 m²







WANDERWILLA ERDGESCHOSS TOP 02

1 Vorraum
2 AR

3 WC
4 Bad

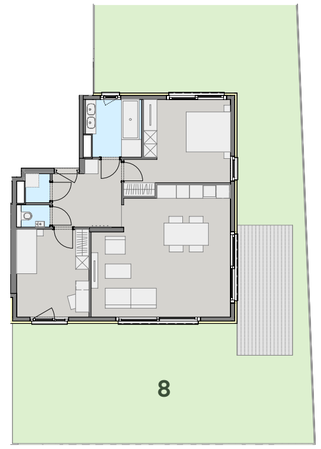
5 Zimmer 1
6 Zimmer 2

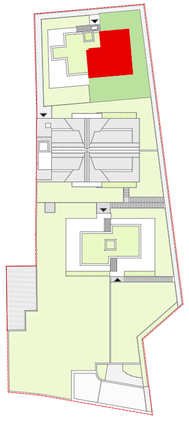
7 Wohnküche

Wohnfläche gesamt ca. 80 m²

---

8 Eigengarten ca. 126 m²
9 Terrasse ca. 15 m²





WANDERWILLA OBERGESCHOSS TOP 03

1 Vorraum
2 AR

3 WC
4 Bad

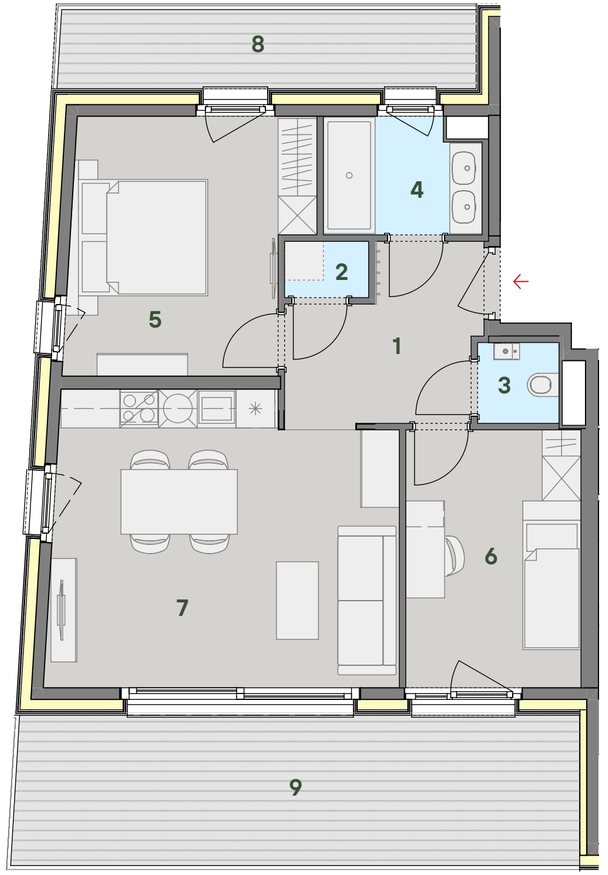
5 Zimmer 1
6 Zimmer 2

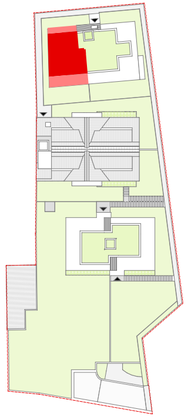
7 Wohnküche

Wohnfläche gesamt ca. 63 m²

---

8 Balkon 1 ca. 8 m²
9 Balkon 2 ca. 20 m²





WANDERWILLA OBERGESCHOSS TOP 04

1 Vorraum
2 AR
3 SR

4 WC
5 Bad
6 Bad/WC

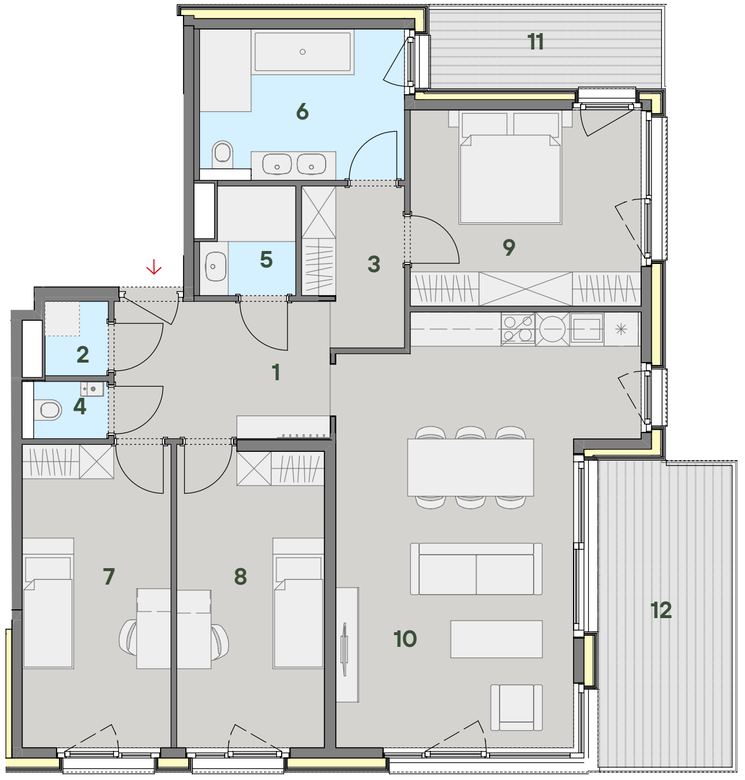
7 Zimmer 1
8 Zimmer 2
9 Zimmer 3

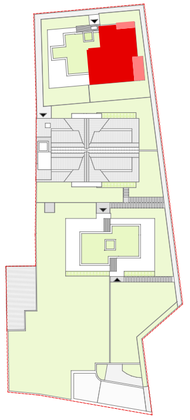
10 Wohnküche

Wohnfläche gesamt ca. 103 m²

---

11 Balkon 1 ca. 6 m²
12 Balkon 2 ca. 13 m²





WANDERWILLA
DACHGESCHOSS
TOP 05

1 Vorraum

2 WC
3 Bad
4 Bad/WC

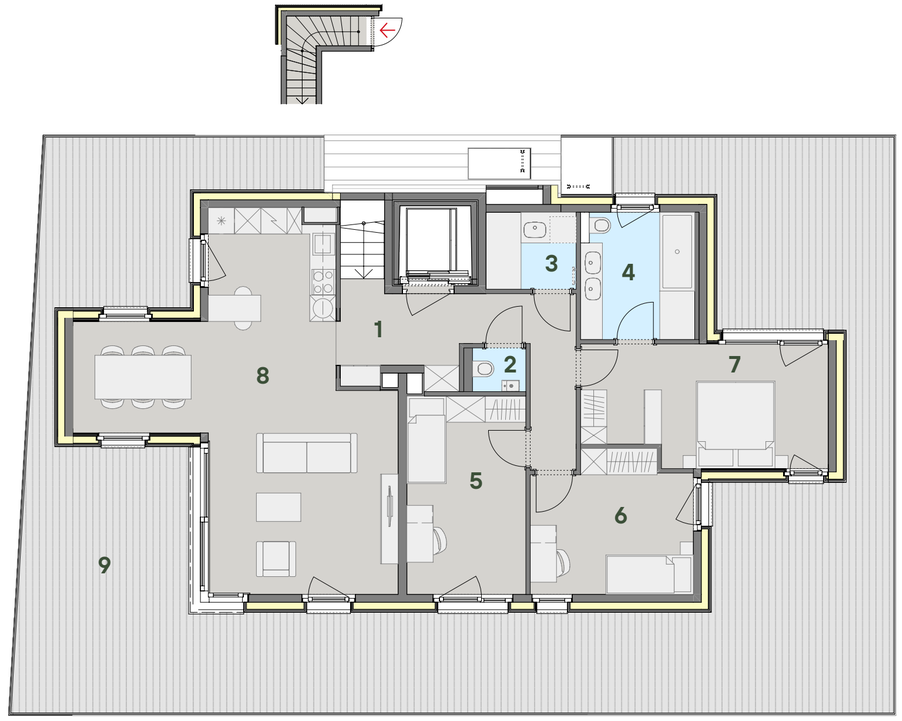
5 Zimmer 1
6 Zimmer 2
7 Zimmer 3

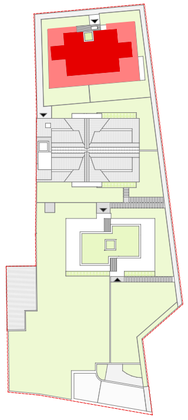
8 Wohnküche

Wohnfläche gesamt ca. 103 m²

---

9 Terrasse ca. 119 m²





KNÖDELWILLA ERDGESCHOSS TOP 01

1 Vorraum
2 Vorraum
3 SR

4 WC
5 WC
6 Bad
7 Bad

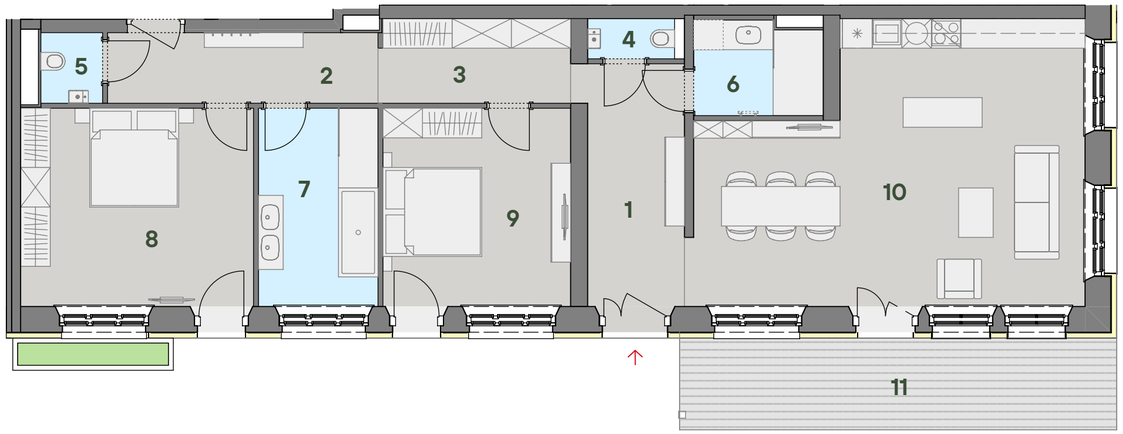
8 Zimmer 1
9 Zimmer 2

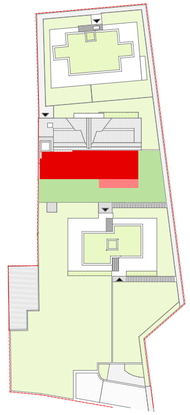
10 Wohnküche

Wohnfläche gesamt ca. 117 m²

---

11 Terrasse ca. 16 m²
12 Eigengarten ca. 164 m²





KNÖDELWILLA ERDGESCHOSS TOP 02

1 Vorraum
2 SR

3 Bad/WC
4 Bad/WC

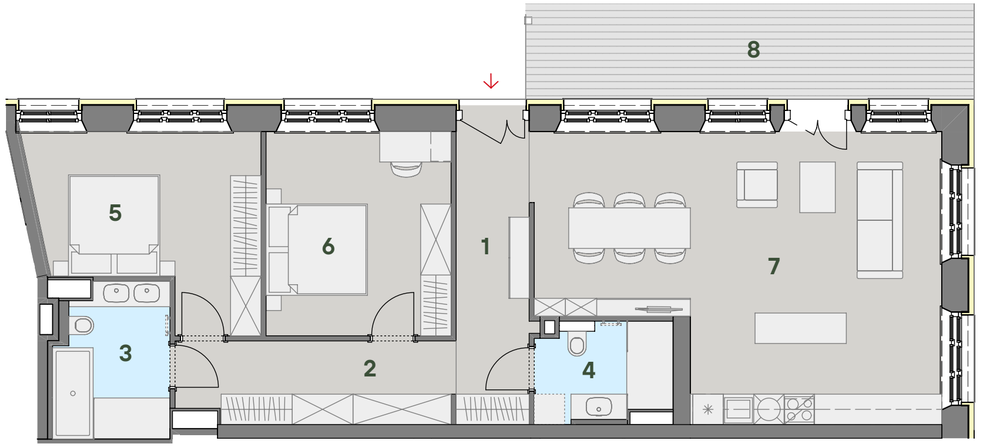
5 Zimmer 1
6 Zimmer 2

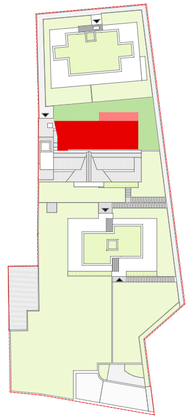
7 Wohnküche

Wohnfläche gesamt ca. 98 m²

---

8 Terrasse ca. 17 m²
9 Eigengarten ca. 111 m²





KNÖDELWILLA OBERGESCHOSS TOP 03

1 Vorraum
2 SR
3 AR

4 WC
5 Bad
6 Bad/WC

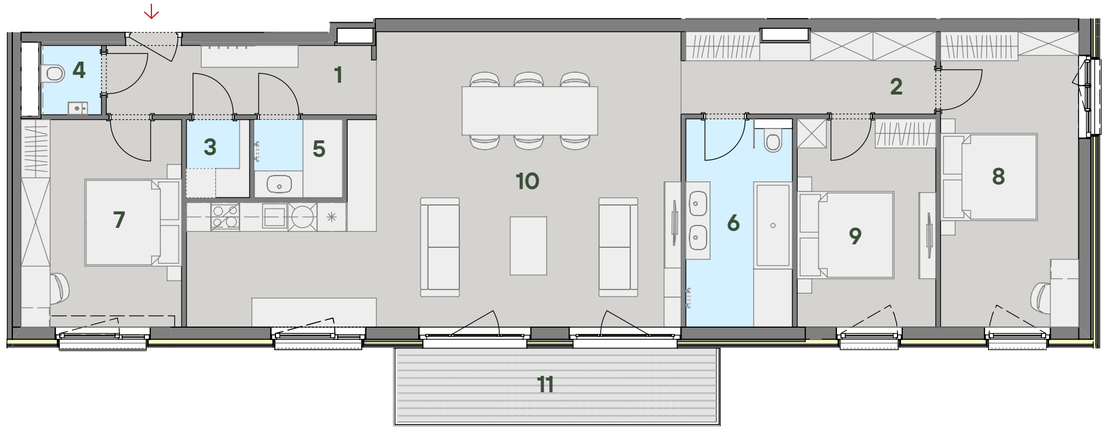
7 Zimmer 1
8 Zimmer 2
9 Zimmer 3

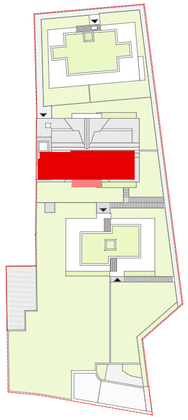
10 Wohnküche

Wohnfläche gesamt ca. 126 m²

---

11 Balkon ca. 11 m²





KNÖDELWILLA OBERGESCHOSS TOP 04

1 Vorraum
2 AR
3 SR

4 WC
5 Bad/WC

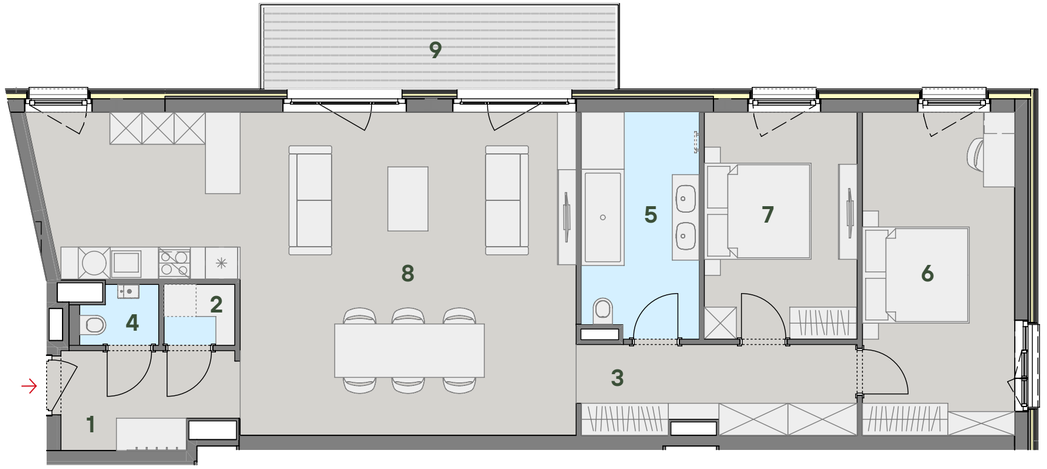
6 Zimmer 1
7 Zimmer 2

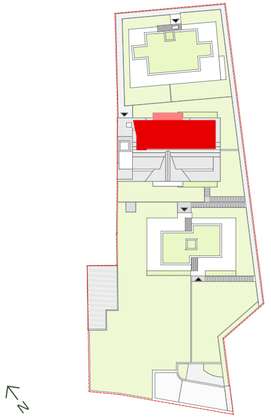
8 Wohnküche

Wohnfläche gesamt ca. 105 m²

---

9 Balkon ca. 11 m²





KNÖDELWILLA
DACHGESCHOSS
TOP 05

1 Vorraum
2 AR
3 SR

4 WC
5 Bad/WC
6 Bad/WC

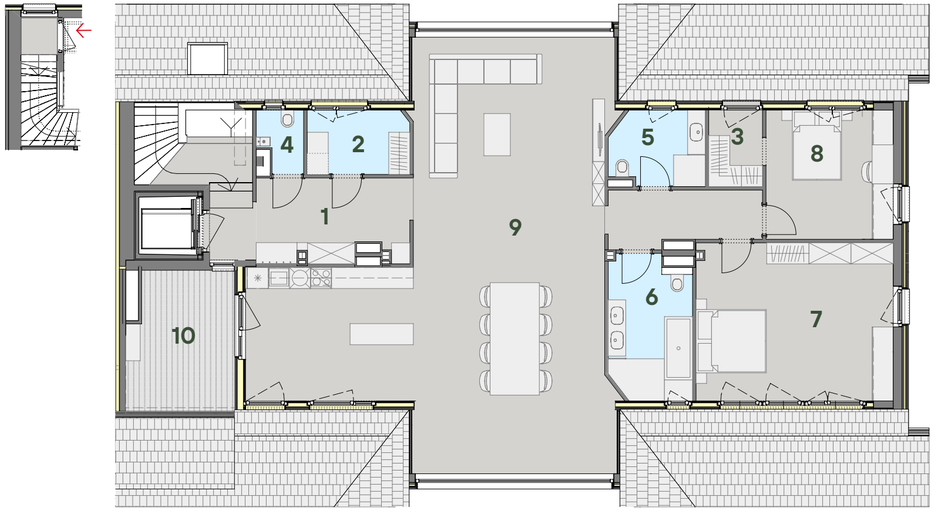
7 Zimmer 1
8 Zimmer 2

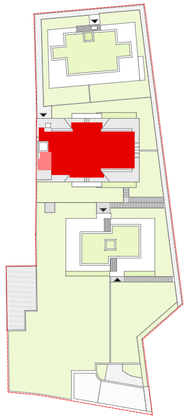
9 Wohnküche

Wohnfläche gesamt ca. 210 m²

---

10 Loggia ca. 12 m²





WALDWILLA TOP 01 ERDGESCHOSS

1 Vorraum
2 AR

3 WC

4 Wohnküche

---

5 Terrasse ca. 24 m²
6 Atelier ca. 71 m²
7 Eigengarten ca. 640 m²

OBERGESCHOSS

1 Vorraum
2 SR

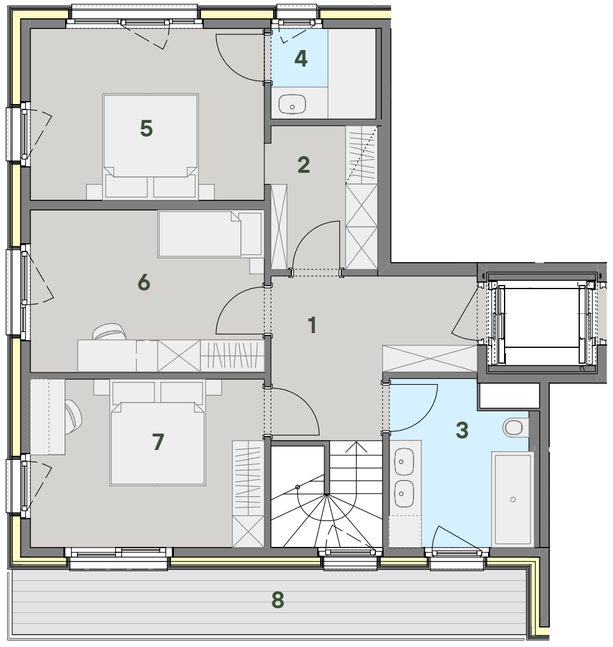
3 Bad/WC
4 Bad

5 Zimmer 1
6 Zimmer 2
7 Zimmer 3

Wohnfläche gesamt ca. 129 m²

---

8 Balkon ca. 12 m²



WALDWILLA TOP 02 ERDGESCHOSS

1 Vorraum
2 AR
3 AR
4 Türvorbau

5 WC

6 Wohnküche

---

7 Terrasse ca. 17 m²
8 Eigengarten ca. 307 m²

OBERGESCHOSS

1 Vorraum

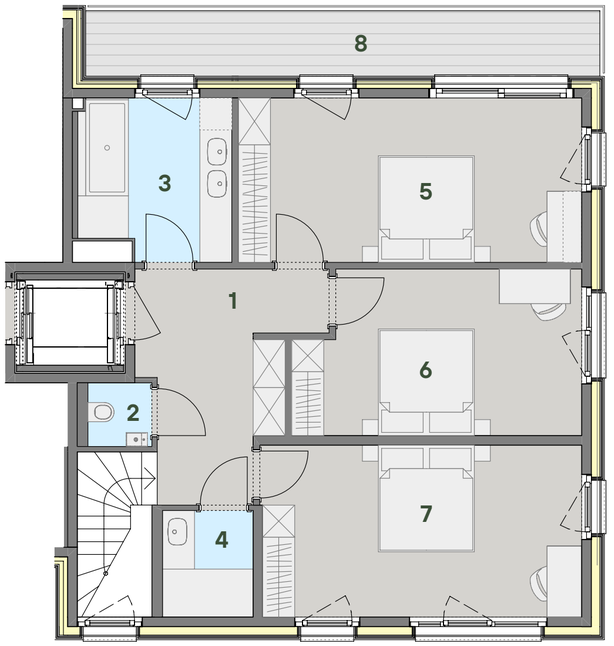
2 WC
3 Bad
4 Bad

5 Zimmer 1
6 Zimmer 2
7 Zimmer 3

Wohnfläche gesamt ca. 160 m²

---

8 Balkon ca. 12 m²



WALDWILLA DACHGESCHOSS TOP 03

1 Vorraum
2 AR

3 WC
4 Bad

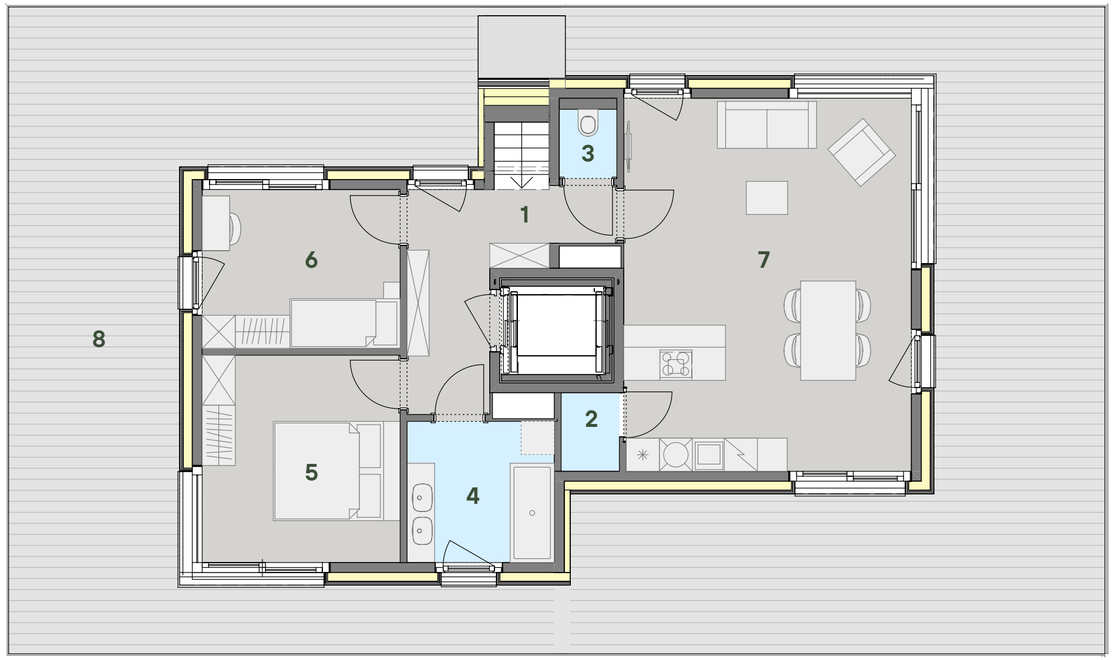
5 Zimmer 1
6 Zimmer 2

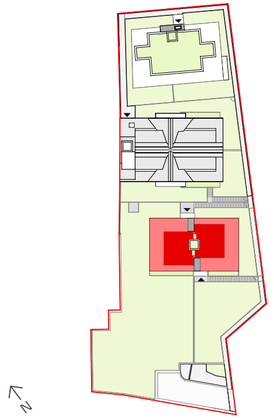
7 Wohnküche

Wohnfläche gesamt ca. 82 m²

---

8 Terrasse ca. 125 m²





GUTE AUSSICHTEN.

Eigenheime, die von Experten geplant und gebaut werden.

Der Name Kollitsch steht bereits in dritter Generation für höchste Qualität im Wohnungsbau. Seit über 60 Jahren verwirklichen wir große und kleine Wohnträume in den schönsten Regionen Österreichs.

Kollitsch Immobilien NW GmbH

1040 Wien
Gußhausstraße 2
immobilien.wien@kollitsch.eu

Büro Öffnungszeiten
Montag – Donnerstag: 8:30 – 17:00 Uhr
Freitag: 8:30 – 13:00 Uhr (in geraden Kalenderwochen)
Termine nach telefonischer Vereinbarung gerne möglich.
In ungeraden Kalenderwochen ist unser Büro freitags geschlossen.

Stand der Information: Januar 2024. Sämtliche Abbildungen und Symbolfotos sind symbolische Darstellungen und stellen nicht den Kaufgegenstand dar. Änderungen, Preisänderungen und Irrtümer sind vorbehalten. Diese Broschüre dient zur Ansicht und ist nicht Vertragsgrundlage. Impressum: Layout: Mut Creative GmbH. Text: Eva Brislinger. Fotos: Gernot Gleiss, Mathilde Langevin (Unsplash), Mikita Yo (Unsplash), Valentin Lacoste (Unsplash), Ozark Drones (Unsplash), AdobeStock, iStock. Visualisierungen: GS Visuals.Druck: Samson Druck GmbH. Copyright 2024 Kollitsch Immobilien NW GmbH.

Dietmar Wolf
M +43 664 843 94 50
dietmar.wolf@kollitsch.eu

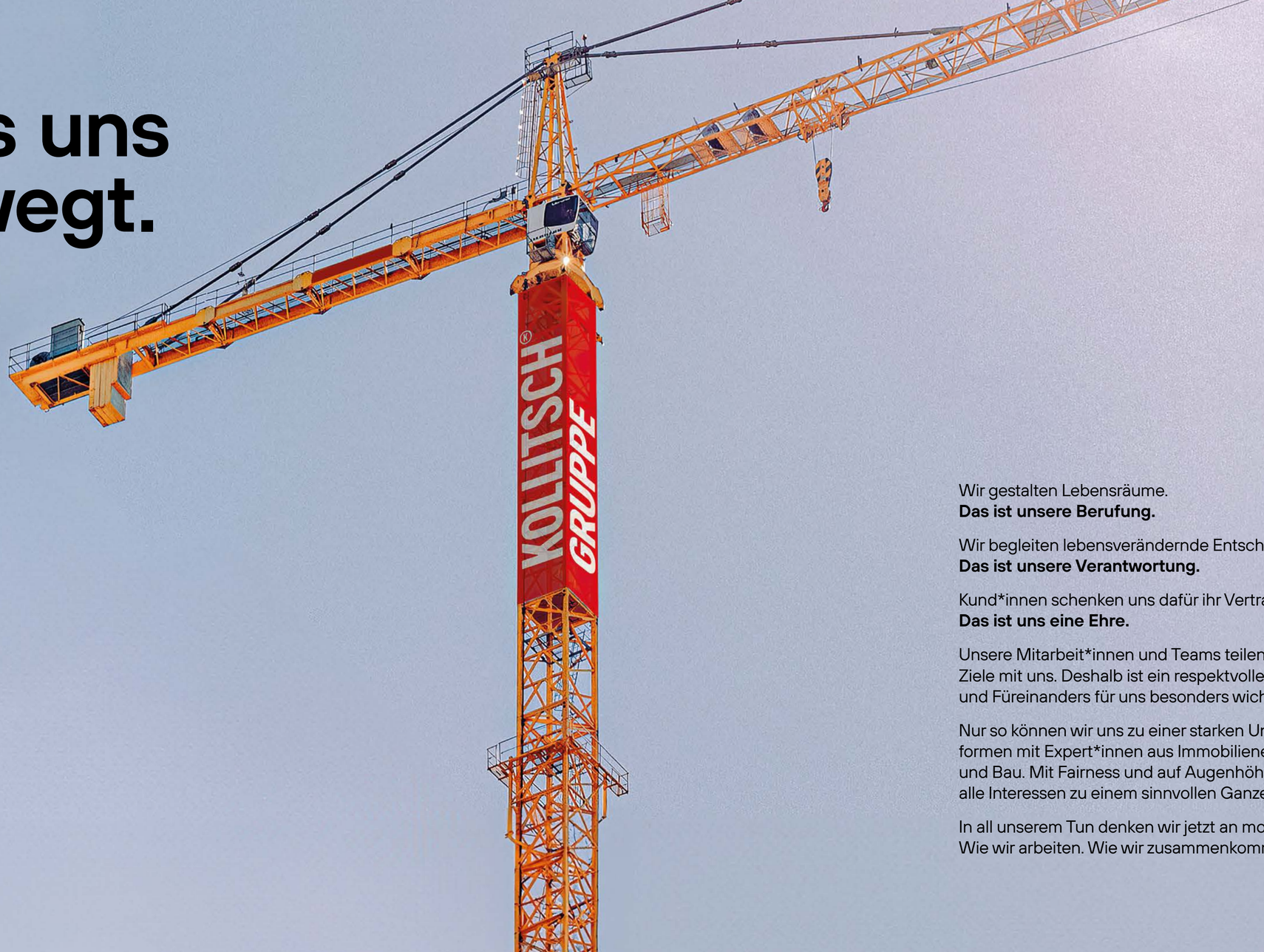
Martin Koss
M +43 664 855 31 27
martin.koss@kollitsch.eu

Wir stellen uns vor.

Zu Recht fragen Sie sich vielleicht, was Sie von uns erwarten können. Warum wir der richtige Partner für Sie sein könnten. Und ganz ehrlich, wir fragen uns das auch. Jeden Tag. Denn wir glauben, nur wer über sich selbst laufend reflektiert und sein Handeln bedenkt und überdenkt, wird einen Schritt vorausgehen können. Und hierfür sind wir bekannt. Darauf baut das Vertrauen so vieler Menschen in uns. Wir sind dankbar für Ihr Interesse an unseren Projekten. Auf den folgenden Seiten können Sie die Kollitsch Gruppe näher kennenlernen.

Inspiriert von morgen.

Was uns bewegt.



Wir gestalten Lebensräume.
Das ist unsere Berufung.

Wir begleiten lebensverändernde Entscheidungen.
Das ist unsere Verantwortung.

Kund*innen schenken uns dafür ihr Vertrauen.
Das ist uns eine Ehre.

Unsere Mitarbeit*innen und Teams teilen ihre Zeit, Werte und Ziele mit uns. Deshalb ist ein respektvoller Ort des Miteinanders und Füreinanders für uns besonders wichtig.

Nur so können wir uns zu einer starken Unternehmensgruppe formen mit Expert*innen aus Immobilienentwicklung, Architektur und Bau. Mit Fairness und auf Augenhöhe streben wir danach, alle Interessen zu einem sinnvollen Ganzen zu einen.

In all unserem Tun denken wir jetzt an morgen. Wie wir leben. Wie wir arbeiten. Wie wir zusammenkommen.

Über uns.

Gruppe

300
Mitarbeiter*innen ziehen an einem Strang, um Großes zu schaffen.

112
Gesellschaften sind Teil der Kollitsch Gruppe.

68
Jahre schreiben wir Firmengeschichte, die Geschichte schreibt.

3
Generationen vermitteln und vermehren gemeinsam ihr Wissen.

Immobilien

121.000+
m² erbaute Wohnnutzfläche (seit 2006).

2.100
realisierte und übergebene Einheiten (seit 2006).

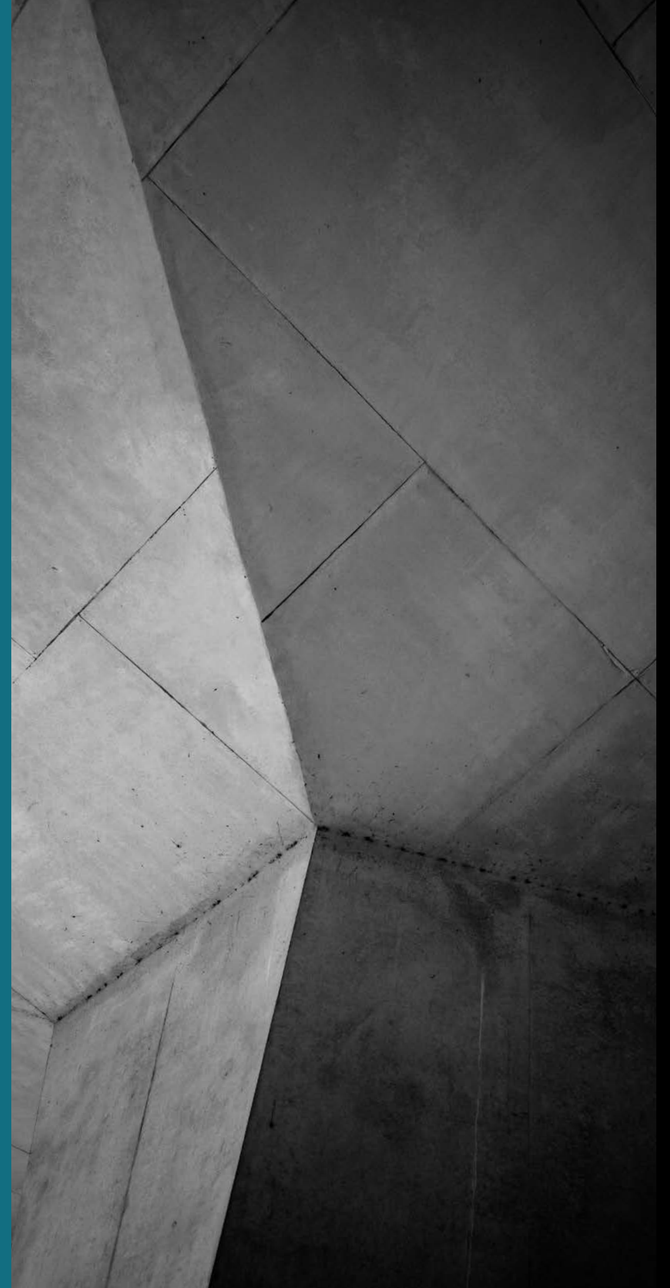
37+
Wohnbauprojekte fertiggestellt (seit 2006).

72+
Mio Euro Betriebsleistung.

200+
Mitarbeiter*innen.

3
Standorte (Klagenfurt, Graz, Wien).

Bau



306+
Mio Euro Bauvolumen.

63.500+
m² geplante Fläche.

410+
Projekte.

Architektur

Werte.

Niemals stillstehen.
Wir reflektieren über Vergangenes, evaluieren Gegenwärtiges und gewinnen so wichtige Erkenntnisse für Zukünftiges. Eigenverantwortlich bewegen wir uns voran.

Gemeinsam vielfältig.
Die Welt ist bunt und so sind wir: Eine Gruppe. Drei Bereiche. Vielfalt und Toleranz sind die Überzeugung, nach der wir handeln. Wir schließen ein, nicht aus.

Der Auswirkung bewusst.
Unser Name ist unser Anspruch. Menschen verlangen Höchstleistungen von uns. Dieser Verantwortung begegnen wir täglich mit dem Streben nach höchster Qualität.

Handeln für morgen.
Wir können nicht verhindern, dass sich unsere Tätigkeit auf die Umwelt auswirkt. Aber den Einfluss so gering wie möglich halten und wichtige Ressourcen schonen.

Gelebtes Leadership.
Leadership hat eine Kernaufgabe: Sinn stiften. Wir tragen dazu bei, dass Mitarbeiter*innen an den täglichen Aufgaben wachsen. Wir leben vor. Und inspirieren.

IMPRESSUM

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:
Kollitsch Immobilien GmbH, Gußhausstraße 2, 1040 Wien.

Layout: Mut Creative GmbH. Text: Eva Brislinger.
Fotos: Gernot Gleiss, Mathilde Langevin (Unsplash), Mikita Yo (Unsplash), Valentin Lacoste (Unsplash), Ozark Drones (Unsplash), AdobeStock, iStock.
Visualisierungen: GS Visuals.
Druck: Samson Druck GmbH

Copyright 2024 Kollitsch Immobilien NW GmbH.

Gilt nur für den Kern

CERTIFIED cradle to cradle SILVER

202324008 PRINTED IN AUSTRIA