



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Knödelhüttenstraße 27, A-1140 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.



Knödelhüttenstraße 27, A-1140 Wien

WILLA – Ihre grüne Veranlagung mit Weitblick auf Rendite

WILLA – Wohnen am Wienerwald

Ein Investment ins Grüne. In die Zukunft. In das, was Menschen jetzt wirklich suchen.

Wenn die Sommer in der Stadt brennen und die Hitze auf Asphalt und Betonlast drückt, steigt die Sehnsucht nach frischer Luft, kühlendem Grün und erholsamer Ruhe. Immer mehr Menschen suchen nach einer Alternative – nach einem Ort, der Rückzug bietet, ohne Verzicht auf Anbindung und urbanen Komfort. Genau hier entsteht WILLA – Wohnen am Wienerwald.

Natur. Architektur. Lebensqualität.

Inmitten eines der charmantesten Winkel von Penzing – dort, wo der Wienerwald seine Arme ausbreitet – wächst ein außergewöhnliches Wohnensemble mit Geschichte, Charakter und Weitblick auf moderne Wohnbedürfnisse. Es ist kein Zufall, dass jede Einheit eine Freifläche besitzt: Garten, Terrasse oder Balkon gehören zum Konzept wie das Sonnenlicht zum Waldboden.

Im Herzen steht die stilvoll revitalisierte KnödelWILLA – ehemals das traditionsreiche Gasthaus „Alte Knödelhütte“ – nun ein architektonisches Juwel mit Seele. Flankiert wird sie von zwei Neubauten, der WanderWILLA und der WaldWILLA, die sich organisch in die Waldlandschaft einfügen. Das Ergebnis: 13 exklusive, barrierefrei zugängliche Eigentumswohnungen, die höchste Bauqualität mit ökologischer Verantwortung verbinden.

Warum dieses Projekt für Investoren so spannend ist:

1. Mikrolage mit Sogwirkung

Penzing liegt im Trend. Der 14. Bezirk gilt als einer der grünsten Bezirke Wiens – und WILLA liegt genau dort, wo urbane Lebensqualität und natürliche Erholung miteinander verschmelzen. Die Nähe zum Wienerwald ist kein Marketingversprechen – sie ist real, spürbar und zunehmend gefragt. Menschen wollen raus, aber nicht weg.

2. Klimafitte Architektur

In einer Zeit, in der ESG-Kriterien, Energieeffizienz und Ressourcenschonung zentrale Investitionsfaktoren darstellen, setzt WILLA neue Maßstäbe: Geheizt wird mittels Erdwärme über Tiefensonden, ergänzt durch Photovoltaikanlagen, E-Ladestationen und durchdachte Materialwahl. Die WILLA ist nicht nur zukunftssicher – sie ist zukunftsweisend.

3. Flexibilität für Mehrwert

Insbesondere die WaldWILLA eröffnet außergewöhnliche Investitionsoptionen: Der Erstkäufer entscheidet zwischen zwei großzügigen Maisonetten plus Penthouse oder zwei dreigeschossigen Doppelhaushälften – ideal für Anleger, die individuelle Nutzungskonzepte (z. B. Wohnen + Vermieten) umsetzen möchten.

4. Knappheit schafft Wert

Nur 13 Einheiten – jede davon ein Unikat. Dieses limitierte Angebot in einer wachstumsstarken Lage mit hohem Nachfragepotenzial garantiert nicht nur Werterhalt, sondern ermöglicht überdurchschnittliches Entwicklungspotenzial – sowohl in der Eigennutzung als auch im Wiederverkauf.

Key Facts für Investoren auf einen Blick

- Projektgröße: 13 Einheiten
- Lage: Penzing - direkt am Wienerwald
- Wohnungsgrößen: 62-222 m²
- Freiflächen: jede Einheit mit Terrasse, Balkon oder Garten
- Nachhaltigkeit: Erdwärme, Photovoltaik, E-Ladestationen
- Gute öffentliche Anbindung (S50, U4, Busnetze)
- Top-Infrastruktur (Auhof Center, Nahversorgung, Freizeit, Kultur)

Fazit:

WILLA ist kein Standard-Investment.

Es ist ein Beitrag zu einem neuen urbanen Lebensstil.

Ein Projekt für Menschen, die mehr wollen: Mehr Natur. Mehr Ruhe. Mehr Sinn.

Jetzt ist der perfekte Zeitpunkt, sich in ein Projekt einzukaufen, das dem Markt voraus ist – in Qualität, Nachhaltigkeit und Lage.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für ein persönliches Gespräch oder detaillierte Unterlagen.

Besuchen Sie unsere Projektseite auf ehl.at für weiterführende Informationen, Grundrisse und Preisspiegel.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 505.100,- bis EUR 1.884.200,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,50 bis EUR 15,50 netto/m²

Provisionsfrei für den Kunden!

Die Baubewilligung für das Projekt wurde bereits erteilt, der Baubeginn erfolgt nach entsprechender Vorverwertung.

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 30.08.2032

HWB: **B** 39,4 kWh/m²a

fGEE: **A+** 0,65

Fotos









©GS Visi

Lageplan

Traumhaft gelegen in einem der schönsten Winkel von Penzing.

Direkt am Wienerwald ist der Name Programm, wählen Sie zwischen WaldWILLA, WanderWILLA und KnödelWILLA.



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at



An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.

