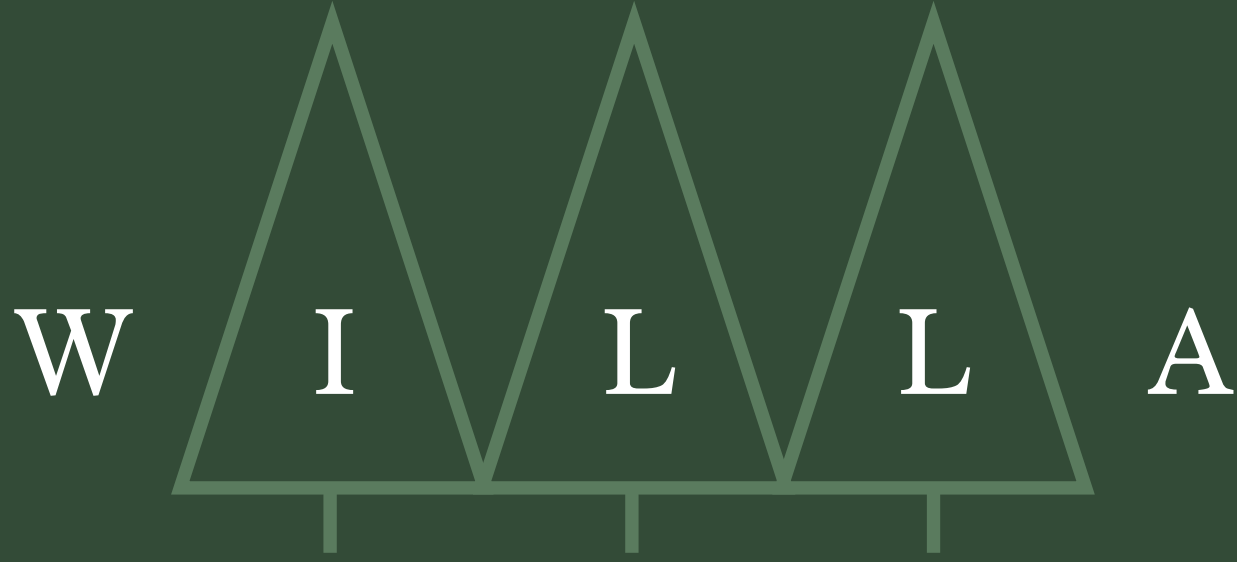


**KOLLITSCH  
GRUPPE**



Kollitsch & Soravia

WOHNEN AM WIENERWALD

**Kollitsch & Soravia.**

**KOLLITSCH<sup>®</sup>  
GRUPPE**

Inspiziert von morgen.

VORWORT. **4**

ORT. **6**

HIGHLIGHTS. **8**

LAGE. **16**

LEBEN. **18**

WOHNEN. **22**

GRUNDRISSE. **34**

KONTAKT. **64**

KOLLITSCH GRUPPE. **66**

IMPRESSUM. **76**

# „EIN SPAZIERGANG DURCH DEN WIENERWALD IST WIE EIN KURZURLAUB FÜR KÖRPER UND SEELE.“

Willa und der Wienerwald stehen in einem besonderen Naheverhältnis. Wer hier wohnt, kann sich jeden Tag an frischer Waldluft erfreuen, Tiere beobachten und die Natur in vollen Zügen genießen. Willa liegt nämlich dort, wo der Wienerwald beginnt. In der Knödelhüttenstraße in Wien-Penzing.

Die KnödelWilla ist das Herzstück unseres Wohnprojekts. Sie erhebt sich genau an jener Stelle, an der sich früher das Gasthaus „Alte Knödelhütte“ befand. Nach vielen Jahren des Leerstands konnte dieses traditionsreiche Gebäude von uns erworben und in ein einzigartiges, nachhaltiges Konzept eingegliedert werden. Der Altbestand wird von den Grundmauern auf saniert und bleibt in weiten Teilen erhalten. Optische Elemente werden zudem auf die beiden Neubauten übertragen, die das dreiteilige Villenensemble vervollständigen. So erschaffen wir Wohnparadiese voller Ursprünglichkeit, Exklusivität und Wohnkomfort.

Ich lade Sie ein: Besuchen Sie uns. Machen Sie sich ein Bild von Willa. Und planen Sie auch etwas Zeit für einen Spaziergang durch den Wienerwald ein. Sie werden ihn genießen.

**Herzlichst, Ihre Jasmin Soravia**



**Mag. Jasmin Soravia LL. M.**  
Geschäftsführung Kollitsch &  
Soravia Immobilien GmbH

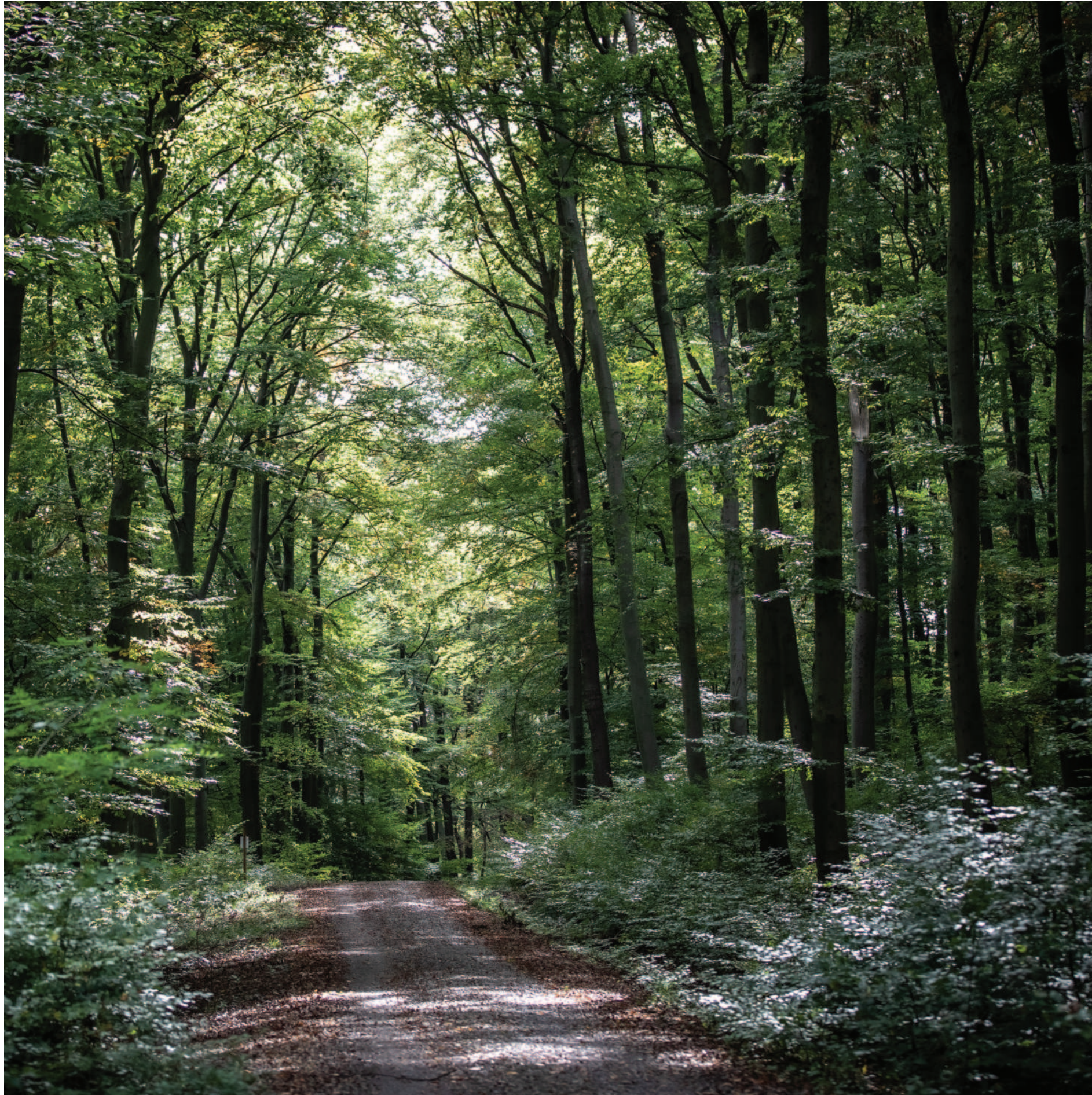




# DIE VIELFALT DES LEBENS FEIERN.

In erstklassigen Eigentumswohnungen und vornehmen Doppelvillen.  
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. Das Villenensemble fügt sich harmonisch ins Landschaftsbild ein. Es ist ein einzigartiges Beispiel für Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Wir nutzen bereits verbaute Flächen. Verwenden kreislauffähige Materialien. Heizen mit einer Erdwärmepumpe. Produzieren eigenen Photovoltaikstrom. Und achten auf die heimische Fauna und Flora.

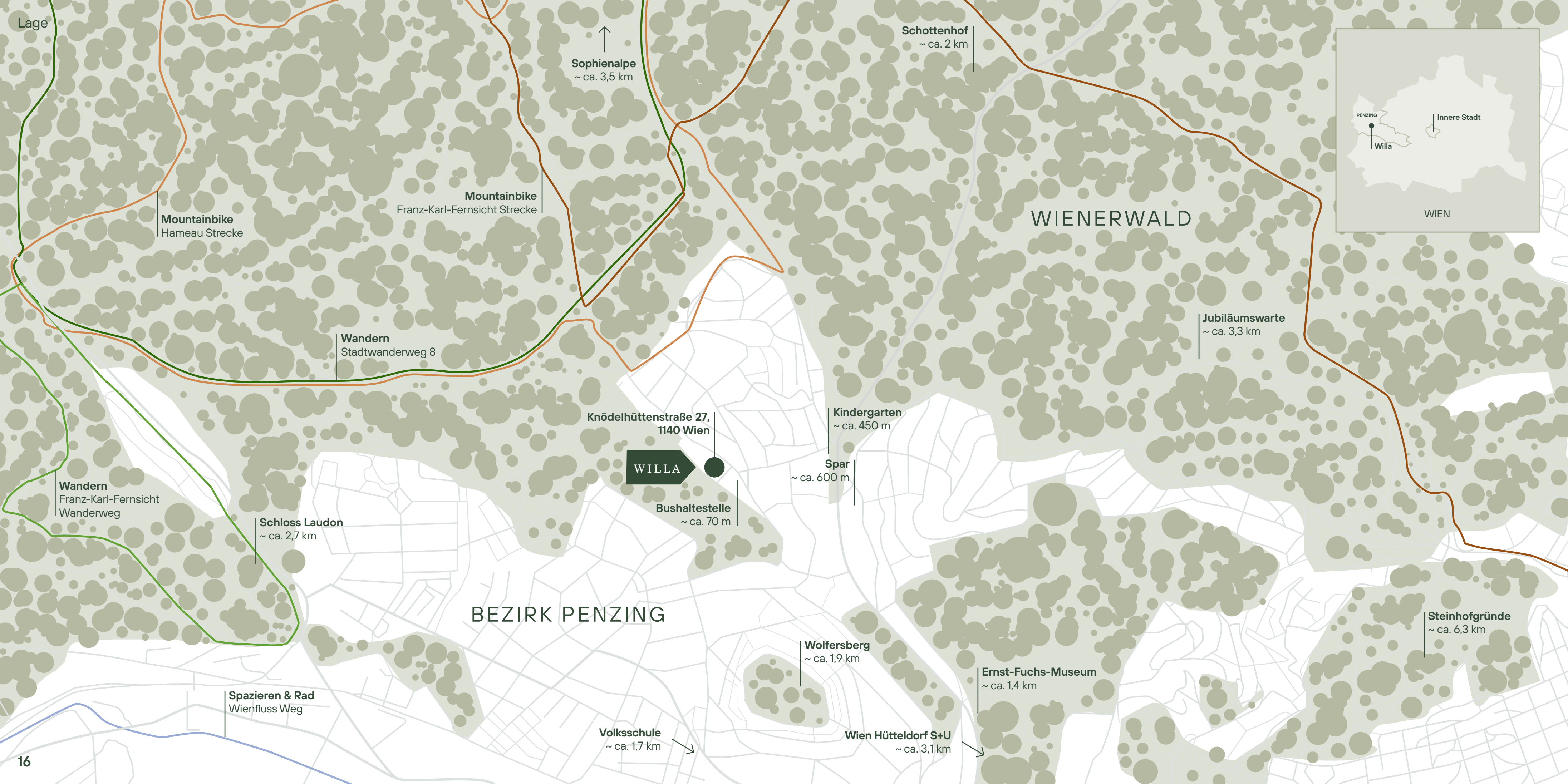


# KNÖDEL- GESCHICHTEN AUF TISCHEN.

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 wurde es aber still um das traditionsreiche Gebäude. Bis wir es entdeckten, behutsam sanierten und verwandelten. 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

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

Wandern  
Franz-Karl-Fernsicht  
Wanderweg

Schloss Laudon  
~ ca. 2,7 km

BEZIRK PENZING

Steinhofgründe  
~ ca. 6,3 km

Spazieren & Rad  
Wienfluss Weg

Wolfersberg  
~ ca. 1,9 km

Ernst-Fuchs-Museum  
~ ca. 1,4 km

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.



WILLA





## 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 URSPRÜNGLICHES GLÜCKLICH VEREINT.

Willa ist die Symbiose zweier Welten. Altehrwürdige Grundmauern und moderne Baukunst verbinden sich zu einzigartigen Lebensräumen voller Wohnkomfort. 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.







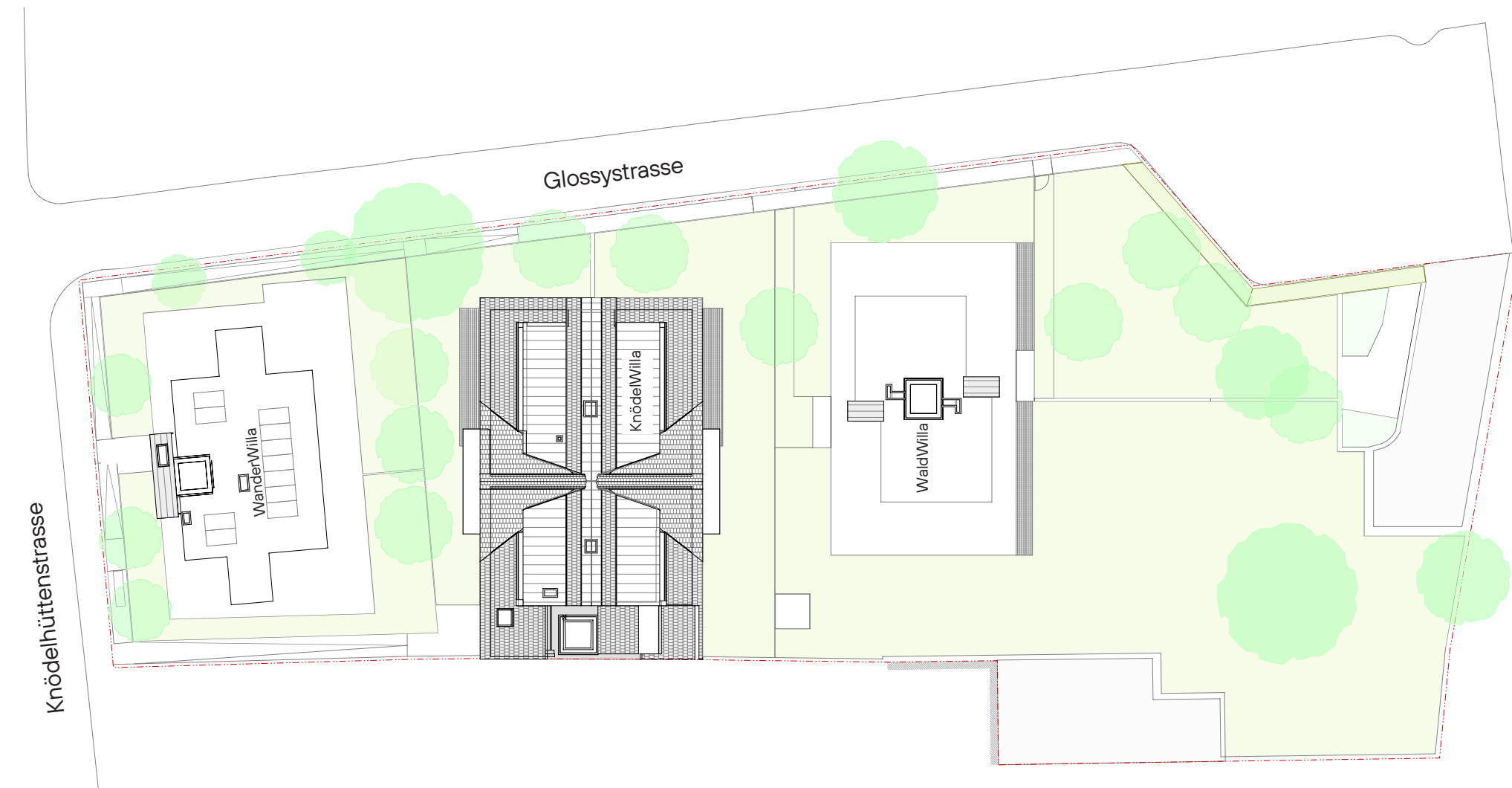




# DIE WOHN- IMPRESSIONEN.

WanderWilla, KnödelWilla und WaldWilla sind die Namen der drei Villen. In ihnen finden Sie 10 wunderschöne Eigentumswohnungen (57–204 m<sup>2</sup>) und 2 exquisite Doppelvillen (193 m<sup>2</sup>). 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, eine Doppelvilla mit extra großen Eigengärten. Allesamt Orte zum Wohlfühlen und Glücklichein.





# 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.

Inspiziert  
von  
morgen.

<sup>®</sup>  
K  
YOLLITSCH  
GRUPPE



# 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 Füreinander 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.

# Kollitsch & Soravia.

Zwei tatkräftige Partner vereinen ihre Erfahrung und Fähigkeiten: Die innovationsstarke Kollitsch Gruppe und die erfahrene Immobilienentwicklerin Jasmin Soravia schaffen gemeinsam hochwertigen Wohnbau in Wien und Umgebung. Neben Neubauten stehen im Sinne der Nachhaltigkeit die Revitalisierung und Sanierung bestehender Gebäude im Fokus. Für eine bessere Zukunft. Für ein besseres morgen.

**20.300+**  
m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

**150+**  
Mio Euro Gesamtinvestitionsvolumen.

**260+**  
Wohneinheiten.

**10+**  
Projekte.





# Über uns.

**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.

**Gruppe**



**121.000+**

m<sup>2</sup> erbaute Wohnnutzfläche (seit 2006).

**2.100**

realisierte und übergebene Einheiten (seit 2006).

**37+**

Wohnbauprojekte fertiggestellt (seit 2006).

**Immobilien**





**72+**

Mio Euro Betriebsleistung.

**200+**

Mitarbeiter\*innen.

**3**

Standorte (Klagenfurt, Graz, Wien).

# Bau



**306+**

Mio Euro Bauvolumen.

**63.500+**

m<sup>2</sup> 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.

**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.

**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.

**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.

**Der Auswirkung bewusst.**

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



# IMPRESSUM

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:  
Kollitsch & Soravia 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 & Soravia Immobilien GmbH.





