

VILLEN

*The*  
UNIQUE

VIENNA, XIX

 3SI  
IMMOGROUP

# Unique Living in Döbling

HACKENBERGWEG 43 · 1190 WIEN

- 17 luxuriöse Villen mit ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Rund 300 m<sup>2</sup> Eigengrund je Einheit
- Großzügige Gärten, Terrassen und Balkone
- Wellness-Oase mit Sauna und Outdoor-Pool
- Traumhafter Blick über die Weinberge, Wien oder die einzigartige Umgebung
- PKW-Stellplätze mit Carport in der Anlage

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Döblinger Weinberge kreiert die 3SI Immogroup mit THE UNIQUE Villen eine exklusive Kollektion aus 17 luxuriösen Villen – ausgestattet mit stilvoller Eleganz und erlesenem Geschmack. Am sonnigen Südhang des Hackenbergs im Herzen Sieverings verführt jede der Villen mit einem privaten Spa-Bereich mit Sauna und Outdoor-Pool. Über 50 Heurige laden in der nahen Umgebung auf ein Gläschen „Wiener G’mischten Satz“ aus den eigenen Weingärten ein, deren idyllische Hänge die Sicht auf ganz Wien freigeben. Das pulsierende Zentrum der Stadt bleibt am Horizont im Blick – hier kann man dem Trubel entfliehen und genießt dennoch eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum. THE UNIQUE beweist, dass das Leben in einer Luxus-Villa einzigartig ist – und zwar in bester Wiener Lage.



# Unique Choices

09 07 16 17  
06 08  
10 15

THE UNIQUE Villen sind nicht nur Lebensräume mit anspruchsvoller Architektur, sondern auch ein Ort des guten Lebens. Jede Villa befindet sich auf einem privaten Grundstück mit Garten. Auf dem Anwesen stehen ausreichend PKW-Stellplätze mit Carport zur Verfügung. Entdecken Sie nachhaltige Raumlösungen und genießen Sie attraktive Freibereiche, die Entspannung versprechen sowie das Gefühl, angekommen zu sein.

HWB: 42,2–45,1 kWh/m<sup>2</sup>a



*It's the possibility of having  
a dream come true that  
makes life interesting.*

**Paulo Coelho**



# Unique Vineyards







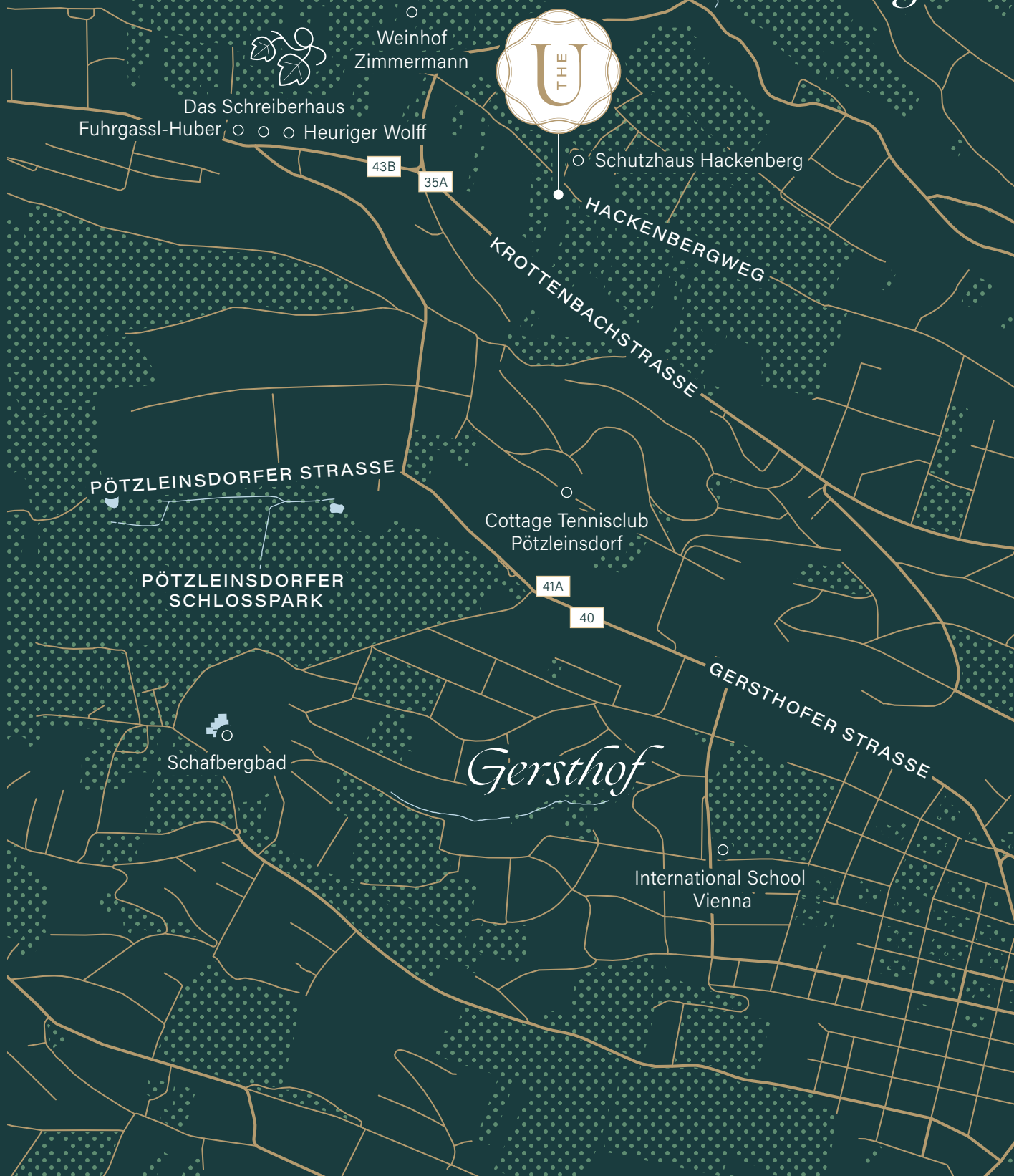
Manche Orte umgibt ein einzigartiges Flair, das verzaubert und zur Entdeckung einlädt. Der Stadtteil Sievering im Herzen von Döbling ist so ein besonderer Ort: Auf den Ausläufern des Pfaffenbergs, des Schenkenbergs und über dem Tal des Arbesbaches liegen die namhaften Sievinger Weingärten. Umrahmt von prächtigen Bauten des Ortskerns, beeindrucken vor allem die Heurigen des prestigeträchtigen Hackenbergs mit international prämierten Weinen.

Die unterschiedliche Bodenstruktur der einzelnen Rieden sorgt für Sortenvielfalt unter den Weinen, die je nach Lage fruchtig oder würzig ausfallen können.

Durchwandern Sie die Weinberge und verkosten Sie einen dieser vorzüglichen Weine mit regionalen Schmankerln, während Sie zwischen Reben sitzen und den Blick auf die Stadt genießen – die in kürzester Zeit erreichbar ist.

# Neustift am Walde

# Unter-Sievering



Weinhof  
Zimmermann



Das Schreiberhaus  
Fuhrgassl-Huber ○ ○ ○ Heuriger Wolf

43B

35A

○ Schutzhaus Hackenberg

HACKENBERGWEG  
KROTTENBACHSTRASSE

PÖTZLEINSDORFER STRASSE

○  
Cottage Tennisclub  
Pötzleinsdorf

PÖTZLEINSDORFER  
SCHLOSSPARK

41A

40

○  
Schafbergbad

# Gersthof

GERSTHOFER STRASSE

○  
International School  
Vienna



## Unique Location

### ANBINDUNG

- 10 Minuten** Fußweg zur Linie 35A + 43B
- 25 Minuten** ins Stadtzentrum mit dem Auto
- 34 Minuten** öffentlich zur S+U Spittelau
- 41 Minuten** öffentlich zum Schottentor

### TOP-HEURIGE IN DER NÄHE

- Schutzhaus Hackenberg** 2 Minuten Fußweg
- Weinof Zimmermann** 7 Minuten Fußweg
- Heuriger Wolff** 14 Minuten Fußweg
- Das Schreiberhaus** 14 Minuten Fußweg
- Fuhrgassl-Huber** 15 Minuten Fußweg



### Die Sisi-Kapelle inmitten blühender Weingärten

Entdecken Sie den Lebensbaumkreis, die Sisi-Kapelle sowie etliche attraktive Einkehrmöglichkeiten in einer Umgebung, die Wiens traditionelle Weinkultur nicht besser widerspiegeln könnte.



### Spaziergänge im Pötzleinsdorfer Schlosspark

Begeben Sie sich auf die verschlungenen Wege im historischen Pötzleinsdorfer Schlosspark: Über den bewaldeten Nordhang führt ein Pfad bis zur Kuppe des Schafbergs. Zwischen seltenen Mammutbäumen und idyllisch angelegten Teichen laden zahlreiche Wiesen zum Verweilen ein.

# Unique



### Weinwandern in Neustift am Walde

Die traditionellen Weingüter Döblings lassen sich am besten in Neustift am Walde erkunden. Beim entspannten Weinwandern bieten sich viele Gelegenheiten, die guten Tropfen in Top-Heurigen, wie dem Fuhrgassl-Huber, Heurigen Wolff und Schreiberhaus, zu verkosten und den einmaligen Ausblick auf die Stadt zu genießen.

## Von Sievering auf den Hermannskogel

Der Startpunkt des Stadtwanderweges 2 liegt lediglich 10 Minuten von THE UNIQUE entfernt. Er führt über den Hermannskogel, den höchsten Punkt Wiens, und belohnt mit einer atemberaubenden Aussicht bis zum Schneeberg. Der rund 10 Kilometer lange Pfad ist geprägt von lauschigen Waldabschnitten, romantischen Heurigen und architektonischen Kostbarkeiten.



# Trails



## Biken im Wienerwald

Von Sievering kommen Sie mit Ihrem Mountainbike direkt zur Kahlenbergerdorf- und Hameau-Strecke, zum Sauberg-Uphill und Unteren-Roan-Trail. Alle Trails schlängeln sich durch den Wald und bieten traumhafte Aussichtspunkte über den nördlichen Wienerwald.



Adopt the pace of nature.  
Her secret is patience.

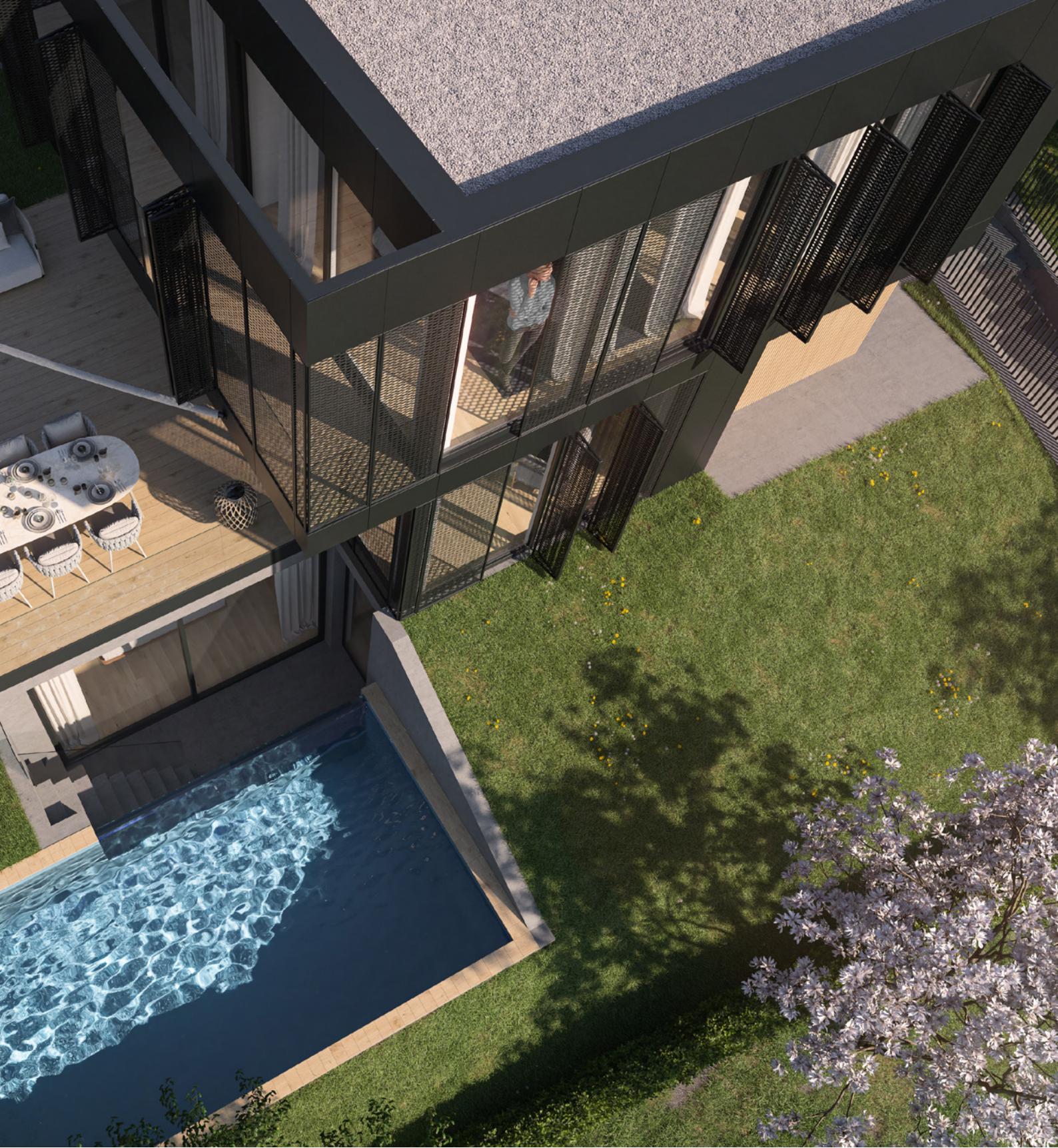
Ralph Waldo Emerson



# Unique Villas







Am traumhaften, ruhigen Südhang des Hackenbergs, nahe den besten Heurigen Döblings, liegen THE UNIQUE Villen. Jeder der 17 Baukörper ist ein unabhängiges Haus, geprägt von einem innovativen Material-, Form- und Farbkonzept. Die modernen Kuben gehen auf die Architektur des Bauhauses zurück und begeistern mit minimalistischem und geradlinigem Design auf allen Ebenen. Edle Paneele aus Faserzement ziehen sich als stilprägendes Element über die Fassaden und

verbinden Funktionalität mit Ästhetik auf perfekte Weise. Perforierte Sonnenschutzelemente, die flexibel einstellbar sind, sorgen für die Wahrung Ihrer Privatsphäre und ermöglichen zugleich facettenreiche Lichtkonzepte im Inneren der Häuser. THE UNIQUE Villen bieten viele individuelle Möglichkeiten zum Leben und Wohnen: entspannte Rückzugsräume, großzügige Freibereiche und viel Platz für Familie und Freunde.

# Ihr erstklassiger

in den  
Wiener

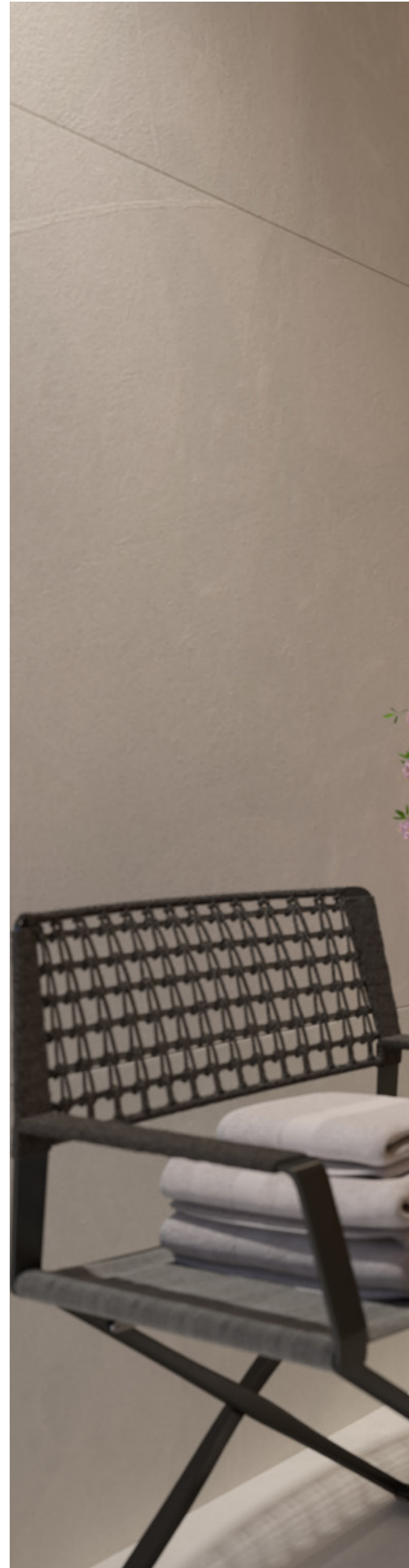
A close-up, high-angle shot of a person's hand holding a glass of white wine. The person is sitting on the edge of a hot tub, with their legs and feet visible. The hot tub is filled with bubbling water. In the background, there are some green plants. The overall atmosphere is relaxed and leisurely.

*Rückzugsort*

*Weinbergen*

# Unique Wellness Experience

Eine exklusive Residenz über Wien mit Spa-Bereich, privatem Pool und Sundeck: In THE UNIQUE Villen finden Sie so viel Freiraum, wie ein extravaganter Lifestyle verdient – für Ästheten, die das Besondere lieben. Die Außenpools sind nicht nur ein zusätzlicher Komfort an heißen Tagen, sondern auch eine visuelle Erweiterung der exklusiven Bauwerke – Himmel und Wasser stoßen hier optisch direkt aufeinander. Neben den herrlichen Pools beeindruckt die Villen mit großzügigen Sundecks, auf denen Sie idyllische Momente genießen. Entspannte Stunden in der privaten, von innen wie außen zugänglichen Sauna bringen Körper, Geist und Seele in Einklang und sorgen für den perfekten Ausgleich im Alltag.







Keep your face always toward  
the sunshine - and shadows will  
fall behind you.

Walt Whitman





# Unique Living Concepts



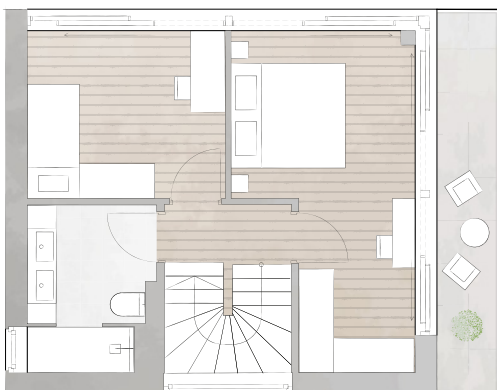
## UNTERGESCHOSS



## ERDGESCHOSS



## 1. OBERGESCHOSS



- **4 großzügige Zimmer**
- **Nutzfläche mit ca. 130 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücke von ca. 275 bis 480 m<sup>2</sup>**
- **Terrassen mit ca. 33 m<sup>2</sup>**
- **Balkone mit ca. 7 m<sup>2</sup>**
- **Eigengärten von ca. 192 bis 397 m<sup>2</sup>**

Die intelligenten Wohnkonzepte, die dem natürlichen Lebensstil und Rhythmus der Bewohner folgen, sowie das großzügige Platzangebot auf drei Etagen, machen die besonders hohe Lebensqualität in THE UNIQUE Villen aus.



Where we love is home - home  
that our feet may leave, but  
not our hearts.

Oliver Wendell Holmes



# Unique Comfort and Style





Im gekonnten Zusammenspiel großer Ideen und fein durchdachter Details liegt das Geheimnis des Wohlfühl-Erlebnisses von THE UNIQUE Villen. Die Innenräume zeigen sich dank hochwertiger Eichendielen in natürlicher Schönheit. Große Fenster, die das Sonnenlicht in die Wohnräume lassen und den Blick in die Natur ermöglichen, fügen sich optimal in die ikonische Architektur des Wohnprojekts. Das Design-Konzept der Bäder überzeugt durch hochwertiges Feinsteinzeug und modernste Markensanitärprodukte, die für eine einladende und exquisite Atmosphäre sorgen. Ergänzt wird der Wohnkomfort mit technischen Add-Ons, wie einem integrierten Radio im Bad und einer Smart-Home-Steuerung von Button Intelligent Living, über welche Temperatur und Beleuchtung von überall aus per App gesteuert werden können.

- **Hochwertige Eichendielen**
- **Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung**
- **Fußbodenheizung und Klimaanlage**
- **Elektrischer Sonnenschutz**
- **Sauna und Outdoor-Pool**
- **Vorbereitung für Außenküchen**
- **PKW-Stellplätze mit Carport in der Anlage**
- **E-Ladestation optional**
- **Button-Intelligent-Living-Steuerung**
- **Gartenhaus**

# The UNIQUE

VIENNA, XIX

## ÜBER DEN PROJEKTENTWICKLER

Die 3SI ImmoGroup ist ein Familienunternehmen mit Tradition. Über drei Jahrzehnte hat sich die Familie Schmidt mit dem Unternehmen 3SI ImmoGroup einen Ruf als Partner mit Handschlagqualität erworben. Über 200 erfolgreich abgeschlossene Projekte sowie ein Netzwerk aus langjährigen renommierten Partnern und Firmen sprechen für Kontinuität sowie Vertrauen.

Das Wiener Immobilienunternehmen hat sich auf den Kauf und die Revitalisierung von Zinshäusern und die Errichtung innovativer, ökologisch nachhaltig erbauter und moderner Neubauten spezialisiert. Die Neubauprojekte der 3SI ImmoGroup kombinieren exklusive Lagen mit luxuriöser Ausstattung, modernster Technik, großzügigen Freiflächen und durchdachten Grundrissen. Allen Projekten der 3SI ImmoGroup ist eines gemein: Das Ziel, einzigartigen Wohnraum für zukünftige Bewohner über Generationen hinweg zu schaffen.

## KONTAKT

+43 800 700 184  
kontakt@the-unique.at  
www.the-unique.at

## VERMARKTUNG DURCH



Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 2 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 2: Mauro Grigollo / Stocksy; S. 8: Maja Petric / Unsplash; S. 12: Dean Drobot / Shutterstock, Wikipedia / Kuratorium Wald; S. 13: Dudarev Mikhail / Shutterstock, sterlinglanier / Unsplash; S. 18: PhotoSunnyDays / Shutterstock. Map: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org - Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation Stand: Oktober 2021.

Design & Visualisierungen: JAMJAM – www.jamjam.at



