


VILLEN

The
UNIQUE

VIENNA, XIX

Unique Living in Döbling

- 
- 17 luxuriöse Villen
 - ca. 126–130 m² Nutzfläche auf 3 Ebenen
 - Großzügige Gärten, Terrassen und Balkone
 - Sauna, Outdoor-Pool bei jeder Einheit
 - Südhang mit traumhaftem Blick über die Weinberge
 - PKW-Stellplätze in der Anlage inkl. Carport
 - HWB 42,2– 45,1 kWh/m²a

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Döblinger Weinberge kreiert die 3SI Immogroup mit THE UNIQUE 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 idyllischen Hänge die Sicht auf ganz Wien freigeben. Das pulsierende Zentrum der Stadt bleibt am Horizont im Blick – und damit je nach Bedarf und Bedürfnis in komfortabler Reichweite. 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, welches über eine eigene Zufahrt sowie einen Parkplatz verfügt. Entdecken Sie nachhaltige Räumlösungen und genießen Sie attraktive Freibereiche, die Entspannung versprechen sowie das Gefühl angekommen zu sein.



*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 dazu einlädt, sie zu entdecken. 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, beeindruckt vor allem die Heurigen des prestigeträchtigen Hackenbergs mit international prämierten Weinen. Die un-

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

Zwischen den Reben sitzen, regionale Schmankerl verköstigen und ein erfrischendes Glas Wein genießen. In kürzester Zeit gelangt man vom pulsierenden Wiener Stadtzentrum in den Weinort Sievering, wo Wandern auf Genuss trifft.

Neustift am Walde

Unter-Sievering



Weinhof
Zimmermann

Das Schreiberhaus
Fuhrgaschl-Huber ○ ○ ○ Heuriger Wolff

○ Schutzhaus Hackenberg

HACKENBERGWEG
KROTTENBACHSTRASSE

Bäckerei

PÖTZLEINSDORFER STRASSE

○ Cottage Tennisclub
Pötzleinsdorf

35A

Volks

PÖTZLEINSDORFER
SCHLOSSPARK

41A

40

Schafbergbad

Gersthof

GERSTHOEFER STRASSE

○ International School
Vienna



Unique Location

ANBINDUNG

25 Minuten ins Stadtzentrum mit dem Auto

41 Minuten öffentlich zum Schottentor

10 Minuten Fußweg zur Linie 35A

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



Blühende Weingärten Am Himmel

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. Inmitten seltener Mammutbäume und idyllisch angelegter Teiche 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 Fuhrgassl-Huber, Heuriger Wolff und dem 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-Strecke, Hameau-Strecke, Sauberg-Uphill und zum Unteren-Roan-Trail. Alle Trails schlängeln sich durch den Wald und bieten traumhafte Aussichtspunkte über den nördlichen Wienerwald.



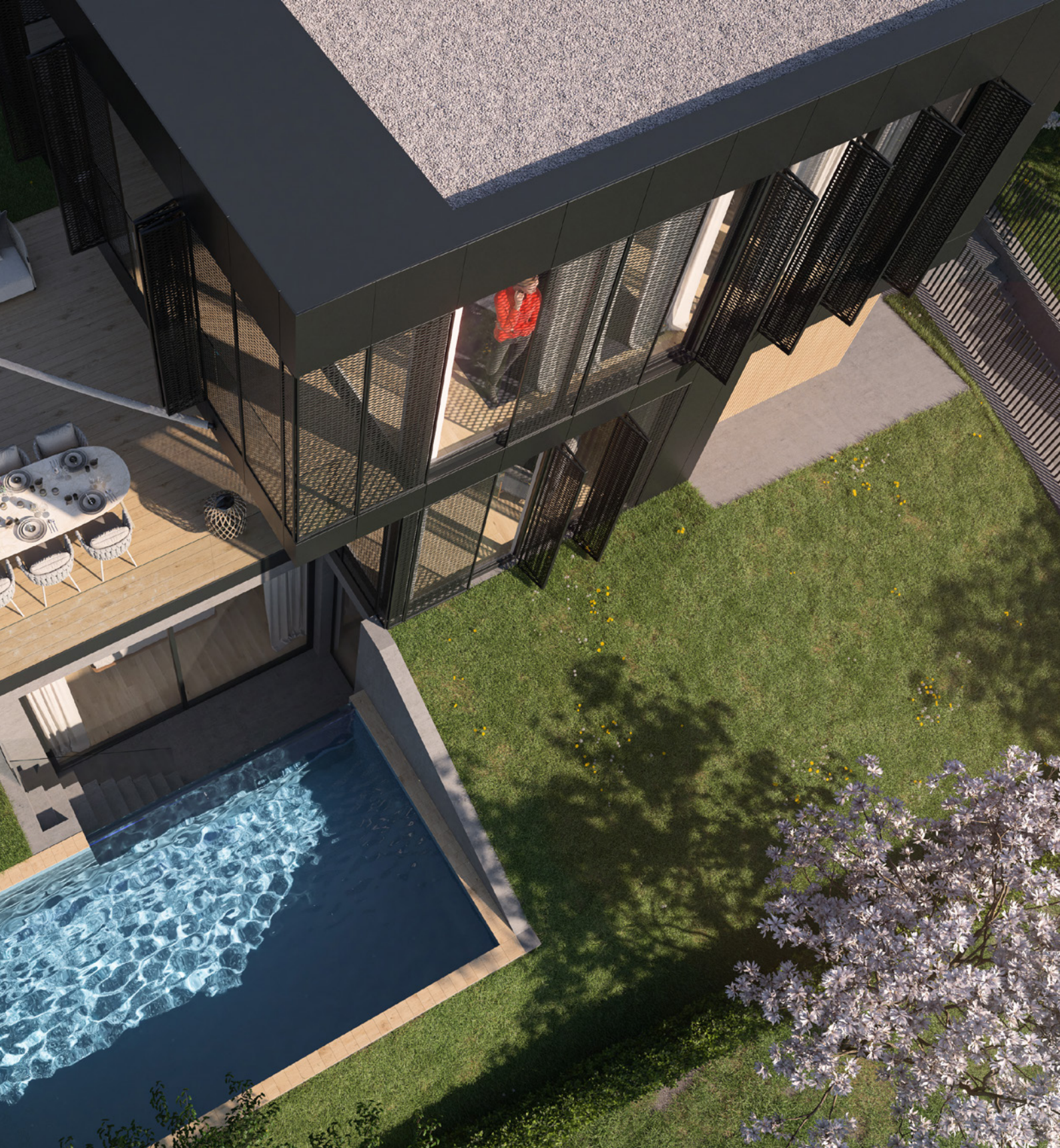
Adopt the pace of nature.
Her secret is patience.

Ralph Waldo Emerson



Unique Villas





Am traumhaften, ruhigen Südhang des Hackenbergs, nahe der besten Heurigen Döblings liegen THE UNIQUE Villen. Jeder der 17 Baukörper ist ein unabhängiges Haus, geprägt durch ein innovatives 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 Fassa-

den und verbinden Funktionalität mit Ästhetik auf perfekte Weise. Kombiniert mit perforierten Sonnenschutzelementen, die flexibel einstellbar sind, sorgen Sie 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 erstklass



in den

Weinberge

A high-angle, close-up photograph of a person's hand holding a wine glass filled with white wine. The person is sitting in a hot tub, with their legs and feet visible in the lower part of the frame. The hot tub's water is a deep blue, and the surrounding area is a light-colored stone or concrete deck. The background is slightly blurred, showing some green foliage. The overall mood is relaxed and leisurely.

iger
Rückzugsort

Wiener

n

Unique Wellness Experience

Eine exklusive Lodge über Wien mit SPA-Bereich, privatem Pool, und Sundeck: In den 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 lassen Körper, Geist und Seele zu Harmonie finden und sorgen für den perfekten Ausgleich zum Alltag.







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

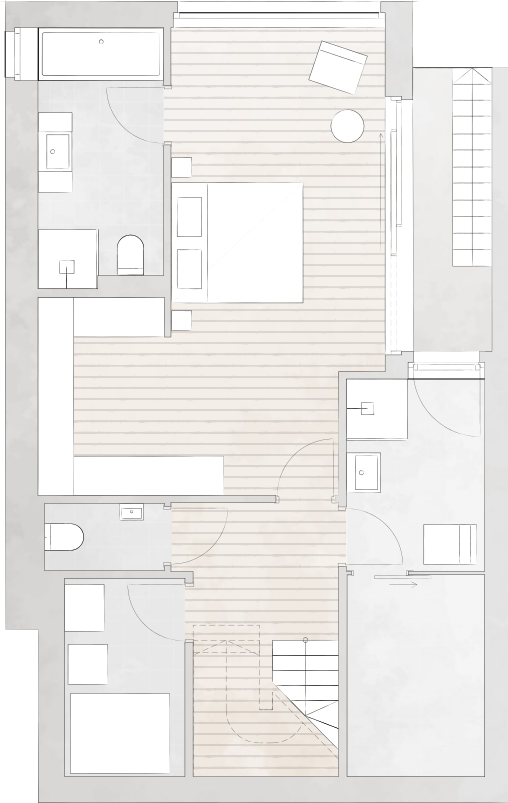
Walt Whitman





Unique Living Concepts

UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



1. UNTERGESCHOSS



- 4 großzügige Zimmer
- Nutzfläche mit ca. 130 m²
- Grundstücke von ca. 275 bis 480 m²
- Terrassen mit ca. 33 m²
- Balkone mit ca. 7 m²
- Eigengärten von ca. 192 bis 397 m²

Die intelligenten Wohnkonzepte, die dem natürlichen Rhythmus der Bewohner folgen, sowie das großzügige Platzangebot auf drei Etagen, machen die besonders hohe Lebensqualität in den 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 der 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, schaffen Anklänge an 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 & Klimaanlage**
- **Elektrischer Sonnenschutz**
- **Sauna und Outdoor-Pool**
- **Vorbereitung für Außenküchen**
- **Rasenmäher-Roboter**
- **PKW-Stellplätze in der Anlage inkl. Carport**

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. Der Charme eines Gründerzeithauses ist unbeschreiblich. Und deshalb ist die Erhaltung dieser historischen Häuser eine Herzensangelegenheit für das Familienunternehmen. Die im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert errichteten Bauten betrachtet die 3SI ImmoGroup besonders wegen ihrer äußerlichen Gestaltung, dem Charme im Inneren und ihrer Bausubstanz als einzigartig und deshalb erhaltenswert.

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: Angabe der Fotorechte erfolgen nach Freigabe der gewählten Fotos.** Stand: September 2021.

Design & Visualisierungen: JAMJAM – www.jamjam.at



