# The Unique Villen: Exklusive Villa in wunderschöner Grünruhelage mit Outdoor-Pool & Sauna



Objektnummer: 19418

Eine Immobilie von IMMOfair

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Hackenbergweg 43

Art:Haus - VillaLand:ÖsterreichPLZ/Ort:1190 Wien

Baujahr: 2022

Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Nutzfläche: 129,79 m²

Zimmer: 4
Bäder: 3
WC: 4
Balkone: 1
Terrassen: 1

**Garten:** 191,93 m<sup>2</sup>

**Heizwärmebedarf: C** 44,80 kWh / m² \* a **Kaufpreis:**1.385.700,00 €

Provisionsangabe:

Stellplätze:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



### **Gerhard Klein**

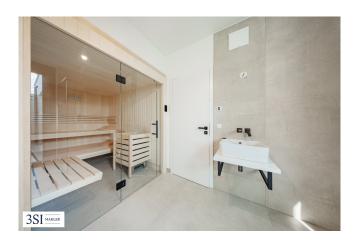
3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7

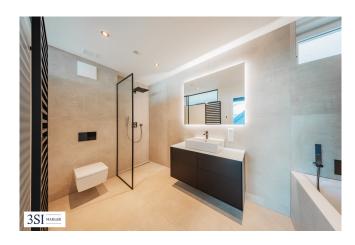




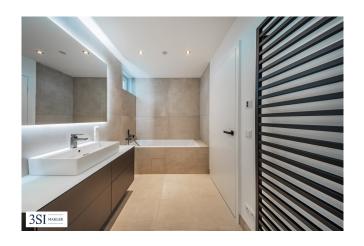




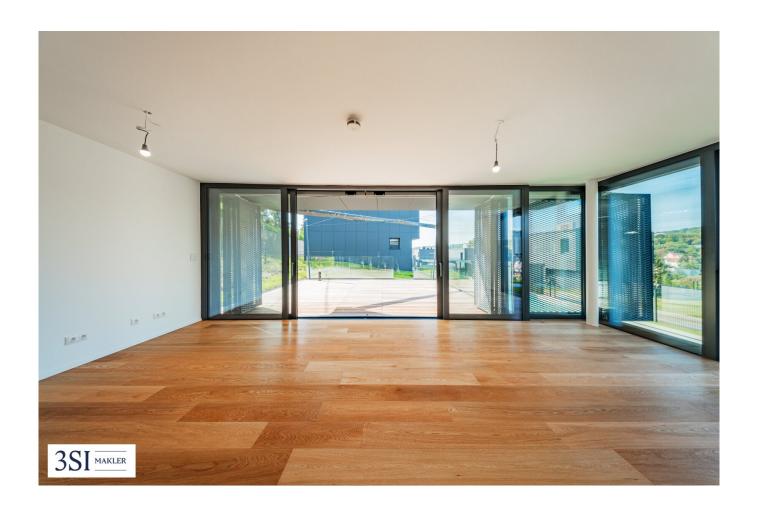






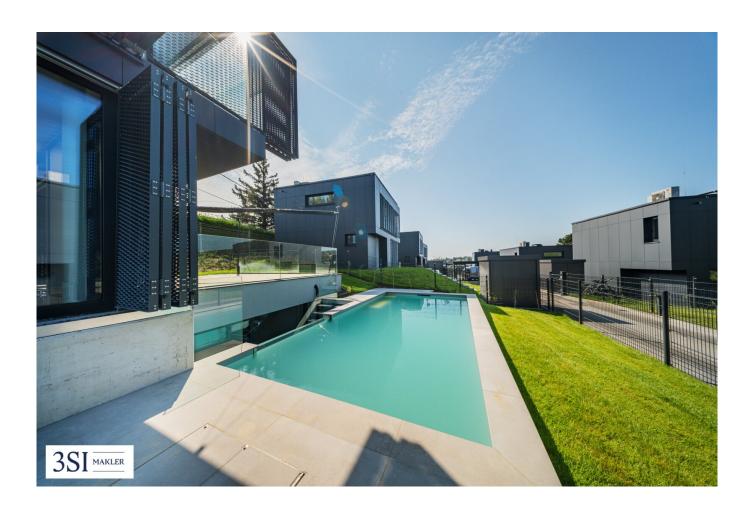




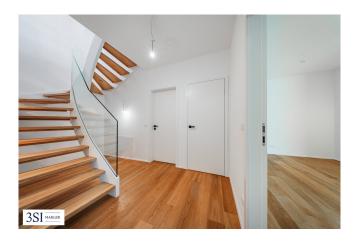






















# Hackenbergweg 43

#### Villa 13 · OG

Nutzfläche		129,79 m <sup>2</sup>
Ter	rasse	33,44 m <sup>2</sup> 7,37 m <sup>2</sup>
Bal	kon	
11	Gang	2,36 m <sup>2</sup>
12	Zimmer	16,01 m <sup>2</sup>
13	Zimmer	10,01 m <sup>2</sup>
14	Bad	4,84 m <sup>2</sup>





A4 | M 1:100





Übersicht | Lage

Villa 13

N A

Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

ie in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten spilt die Bau- und Ausstatungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2022.

# 3SI IMMO GROUP

# Hackenbergweg 43

#### Villa 13 · UG, EG

Nutzfläche Terrasse Balkon		129,79 m <sup>2</sup> 33,44 m <sup>2</sup> 7,37 m <sup>2</sup>
1	Ruhebereich	6,42 m <sup>2</sup>
2	Stiegenhaus	9,10 m <sup>2</sup>
3	Sauna	5,54 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	27,02 m <sup>2</sup>
5	Bad	$7,74 \text{ m}^2$
6	WC	1,91 m <sup>2</sup>
7	Technikraum	$6,25 \text{ m}^2$
8	Gang	$2,53 \text{ m}^2$
9	Wohnküche	28,58 m <sup>2</sup>
10	WC	1,48 m <sup>2</sup>







Erdgeschoß

A4 | M 1:100 0 5

Rei Immohilien zu Hause.

 $3SI^{\frac{1}{MAKLER}}$ 

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es eilt die Rau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Robbaumaße. Planstand: Oktober 2022

## **Objektbeschreibung**

## **Unique Living in Döbling**

- 16 stilvolle Villen mit rund 130 m² Nutzfläche
- Rund 300 m<sup>2</sup> Eigengrund je Einheit
- Einzigartige Ausstattung
- Charmante Gärten, Terrassen und Balkone
- Wellness-Oase mit Sauna und Outdoor-Pool
- Traumhafter Blick über die Weinberge, Wien oder die einzigartige Umgebung
- PKW-Stellplätze in der Anlage teilweise mit Carport
- HWB 42,2 bis 44,8 kWh/m²

## **Unique Interior Design**

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, über welche Temperatur und Beleuchtung von überall aus per App gesteuert werden können.

- Hochwertige Eichendielen
- Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage
- Vorbereitung für Außenküchen
- E-Ladestation optional
- Smart-Home-Steuerung
- Sauna und Outdoor-Pool
- PKW-Stellplätze in der Anlage teilweise mit Carport
- Aufbewahrungsbox für Gartengeräte

## **Unique Location**

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 Sieveringer Weingärten. 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.

## Anbindung:

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

Der 360° Panorama-Rundgang über den man sich einen tollen Überblick über die Villen verschaffen kann, ist ein Beispiel-Rundgang durch Villa 7.

Besuchen Sie auch gerne die Projektwebsite <u>www.the-unique.at</u> für weitere Informationen und eine und 3D Darstellungen der Villen.

## Villa 13

Am sonnigen Südhang des Hackenbergs im Herzen Sieverings verführt diese Villa mit knapp 130 m² Nutzfläche auf 3 Ebenen, einer privaten Sauna und eigenem Outdoor-Pool. Ausgestattet mit stilvoller Eleganz und erlesenem Geschmack.

- Erdgeschoß: Vorraum, WC, Wohnküche, 33,5 m² Terrasse
- Untergeschoß: Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Wanne und WC, Sauna, Ruhebereich mit Dusche, Technikraum, WC, Zugang zum Pool und 192 m² Garten
- Obergeschoß: 2 Schlafzimmer, Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche und WC, 7,5 m²
   Balkon

Jede Villa besitzt außerdem einen PKW-Stellplatz in der Anlage.

Der Verkaufspreis für Eigennutzer beträgt EUR 1.490.000,00.

Der Verkaufspreis für Anleger beträgt EUR 1.385.700,00 zzgl. 20% USt.

## Nebenkosten

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 BGBI. 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 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <2.050m Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <975m Kindergarten <450m Universität <1.975m Höhere Schule <2.100m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m Bäckerei <875m Einkaufszentrum <3.400m

## Sonstige

Geldautomat <1.025m Bank <1.025m Post <500m Polizei <1.475m

#### Verkehr

Bus <250m Straßenbahn <1.025m U-Bahn <3.025m Bahnhof <2.375m Autobahnanschluss <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap