# The Unique Villen: luxuriöses Wohnen mit Weitblick in die Weinberge - Pool & Sauna




**Objektnummer: 22889**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hackenbergweg 43 |
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 129,29 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 4 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 191,71 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 44,50 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 1.490.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER

















































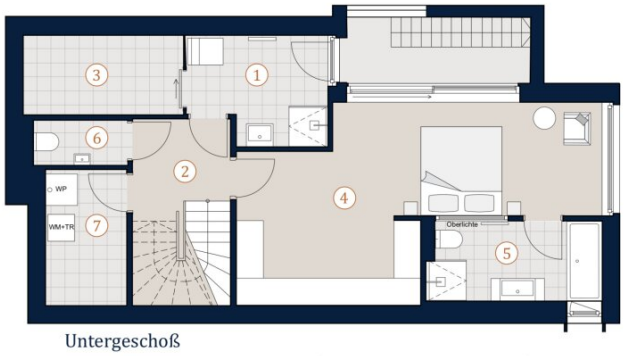
3SI IMMO GROUP

## Hackenbergweg 43
1190 Wien

Villa 2 · UG, EG

| | |
|---|---|
| **Nutzfläche** | **129,29 m²** |
| **Terrasse** | **31,51 m²** |
| **Balkon** | **6,57 m²** |

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Ruhebereich | 7,18 m² |
| 2 | Stiegenhaus | 8,85 m² |
| 3 | Sauna | 6,42 m² |
| 4 | Zimmer | 26,37 m² |
| 5 | Bad | 6,78 m² |
| 6 | WC | 2,15 m² |
| 7 | Technikraum | 5,46 m² |
| 8 | Gang | 2,63 m² |
| 9 | Wohnküche | 29,01 m² |
| 10 | WC | 1,28 m² |




Untergeschoß




Erdgeschoß

A4 | M 1:100 0 5

N

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 gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2022

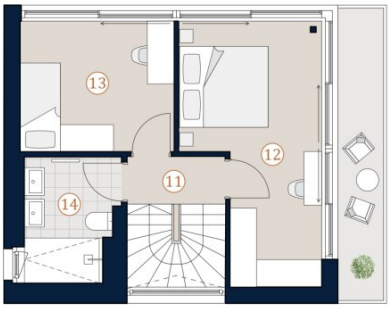
3SI IMMO GROUP

## Hackenbergweg 43
1190 Wien

Villa 2 · OG

| | |
|---|---|
| **Nutzfläche** | **129,29 m²** |
| **Terrasse** | **31,51 m²** |
| **Balkon** | **6,57 m²** |

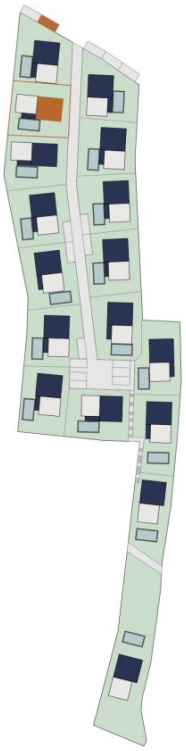
| | | |
|---|---|---|
| 11 | Gang | 2,36 m² |
| 12 | Zimmer | 15,28 m² |
| 13 | Zimmer | 10,01 m² |
| 14 | Bad | 5,51 m² |




Obergeschoß

A4 | M 1:100 0 5

N




Übersicht | Lage

N

Bei Immobilien zu Hause.

3SI 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 gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2022

# Objektbeschreibung

## Unique Living in Döbling

- 16 stilvolle Villen mit rund 130 m² Nutzfläche
- Rund 300 m² 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 www.the-unique.at für weitere Informationen und eine und 3D Darstellungen der Villen.

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

## Villa 2

Am sonnigen Südhang des Hackenbergs im Herzen Sieverings verführt diese Villa mit 129 m² Nutzfläche auf 3 Ebenen, einer privaten Sauna und eigenem Outdoor-Pool. Ausgestattet mit stilvoller Eleganz und erlesenem Geschmack.

- Erdgeschoß: Vorraum, WC, Wohnküche, 32 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 m² Balkon

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

Vorbereitung für Alarmanlage und Sicherheitskamera ist vorhanden.

Bei den dargestellten Fotos handelt es sich um bereits fertiggestellte Villen im Projekt.

## 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