

APARTMENTS

*The*  
UNIQUE

VIENNA, XIX

3SI IMMO  
GROUP

# Unique Living in Döbling

KROTTENBACHSTRASSE 162 · 1190 WIEN

- Exklusiver Neubau mit 8 Wohnungen und 1 Penthouse
- 1 bis 4 Zimmer auf ca. 33 bis 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige Gärten, Terrassen und Balkone
- Traumhafte Lage am Südhang des Hackenbergs
- Hauseigene Tiefgarage für ein Optimum an Komfort
- Umweltfreundliche Luftwärmepumpen
- Klimagerät in jeder Wohnung

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Döblinger Weinberge errichtet die 3SI ImmoGroup mit THE UNIQUE Apartments einen exklusiven Neubau mit 9 Eigentumswohnungen – für Individualisten, die das Besondere schätzen. Am sonnigen Südhang des Hackenbergs im Herzen Sieverings verfügt jedes Apartment über einen einmaligen Charme und das luxuriöse Penthouse lockt mit einer fantastischen Aussicht. 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 Wohnen einzigartig sein kann – und zwar in bester Wiener Lage.



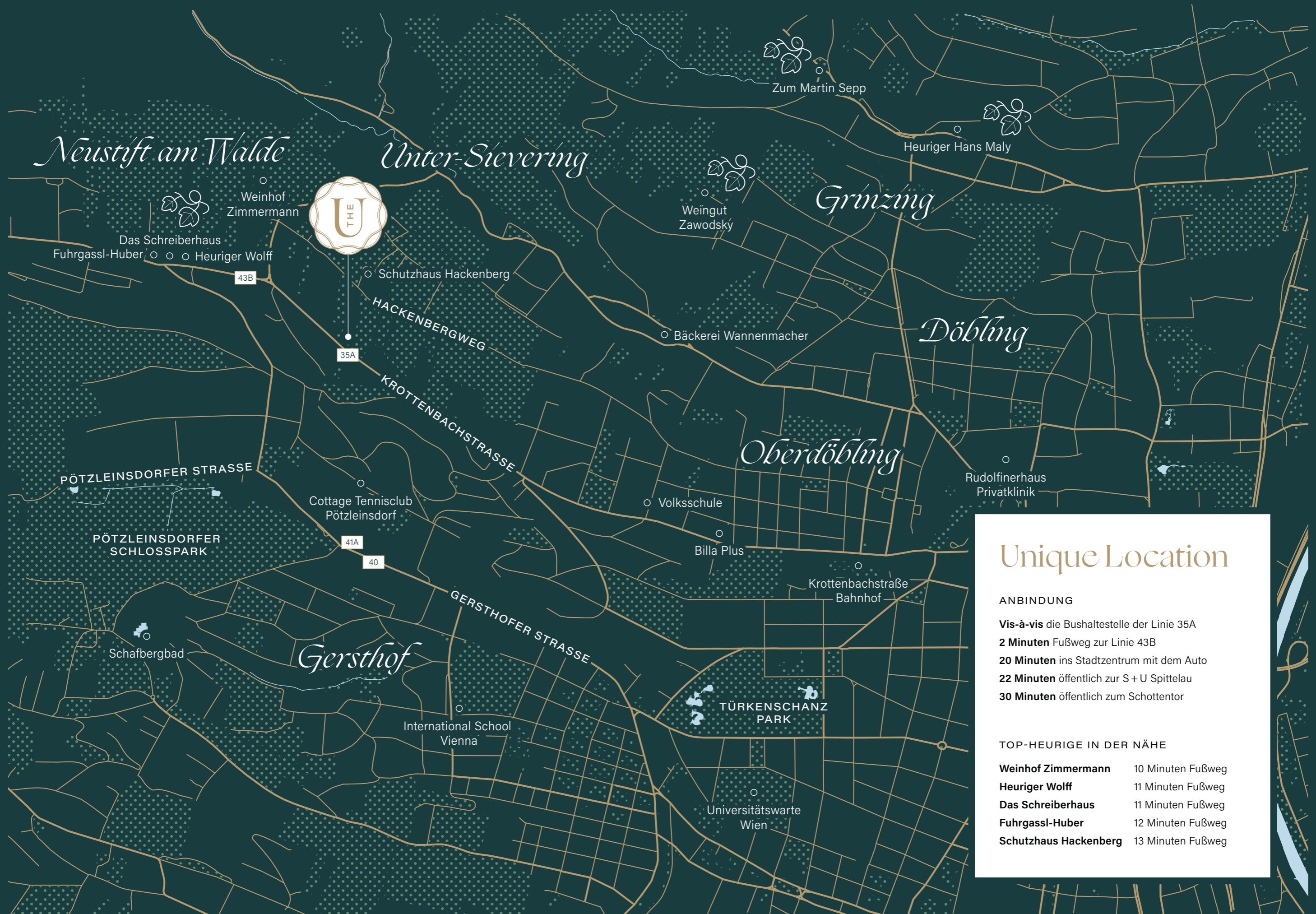
# Unique Vineyards



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 Sieveringer 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.



## Unique Location

### ANBINDUNG

**Vis-à-vis** die Bushaltestelle der Linie 35A

**2 Minuten** Fußweg zur Linie 43B

**20 Minuten** ins Stadtzentrum mit dem Auto

**22 Minuten** öffentlich zur S + U Spittelau

**30 Minuten** öffentlich zum Schottentor

### TOP-HEURIGE IN DER NÄHE

<b>Weinof Zimmermann</b>	10 Minuten Fußweg
<b>Heuriger Wolff</b>	11 Minuten Fußweg
<b>Das Schreiberhaus</b>	11 Minuten Fußweg
<b>Fuhrgassl-Huber</b>	12 Minuten Fußweg
<b>Schutzhaus Hackenberg</b>	13 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.

### Von Sievering auf den Hermannskogel

Der Startpunkt des Stadtwanderweges 2 liegt einen kurzen Fußweg 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.



# Unique

# Trails



### 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 Wolf und Schreiberhaus, zu verkosten und den einmaligen Ausblick auf die Stadt zu genießen.



### 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.



Study nature, love nature,  
stay close to nature. It will  
never fail you.

Frank Lloyd Wright

# Unique Apartments

Am traumhaften, ruhigen Südhang des Hackenbergs, nahe den besten Heurigen Döblings, liegen THE UNIQUE Apartments. Die moderne kubische Bauweise begeistert mit minimalistischem und geradlinigem Design auf allen Ebenen und verbindet Funktionalität mit Ästhetik auf perfekte Weise. 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. Jede der Wohneinheiten ist einzigartig und wohldurchdacht geschnitten und je nach Stockwerk stehen Balkon, Terrasse oder Eigen Garten zur Verfügung. Für all jene mit exklusiven Wünschen ist die innovative Wohnhausanlage das ideale Zuhause, denn THE UNIQUE Apartments bieten viele individuelle Möglichkeiten zum Leben und Wohnen: entspannte Rückzugsräume, großzügige Freibereiche und viel Platz für Familie und Freunde.







For my part I know nothing with any certainty, but the sight of the stars makes me dream.

Vincent van Gogh

# Unique View



Über den Weinbergen von Döbling und den Dächern Wiens lässt Sie das Penthouse von THE UNIQUE sprichwörtlich im siebten Himmel schweben. In diesem großzügigen, luxuriösen Apartment mit phänomenalem Ausblick stellt sich unwillkürlich ein Gefühl von Weite und Exklusivität ein. Von der großen, südwestlichen Terrasse, die an den geräumigen Wohn- und Kochbereich anschließt, lassen sich Nachmittagsstunden und Sonnenuntergänge uneingeschränkt genießen. Für den perfekten Morgen sorgt auf gleicher

Ebene eine nordöstlich gelegene Terrasse, die an eines der Schlafzimmer angrenzt. Nurglas-Geländer der Terrassen verstärken auf elegante Weise das Gefühl der Grenzenlosigkeit. Als Krönung bietet die weitläufige Dachterrasse neben dem 360°-Panorama eine hochwertige Outdoor-Küche, ein schattenspendendes Sonnensegel und ein Wellnesserlebnis de luxe: Während Ihr Körper im Wassersprudelbad des Outdoor-Whirlpools regeneriert, entspannt der Blick in die Ferne Seele und Gemüt.

Ihr erstklassiger

*Rückzugsort*

in den

Wiener

*Weinbergen*

# Unique Comfort and Style



Im gekonnten Zusammenspiel großer Ideen und fein durchdachter Details liegt das Geheimnis des Wohlfühl-Erlebnisses von THE UNIQUE Apartments. Die Innenräume zeigen sich dank hochwertiger Parkettböden in natürlicher Schönheit. Ein in Fenster und Terrassentüren integrierter Sonnenschutz sorgt nicht nur für den idealen Lichteinfall, sondern auch für die Wahrung Ihrer Privatsphäre. Das Design-Konzept der Bäder überzeugt durch hochwertiges Feinsteinzeug und modernste Markensanitärprodukte, die für eine einladende und exquisite Atmosphäre sorgen.

- **Hochwertige Parkettböden**
- **Fußbodenheizung**
- **Handtuchheizkörper im Bad**
- **Klimagerät in jeder Wohnung**
- **Integrierter Sonnenschutz**
- **Hauseigene Tiefgaragenplätze**
- **Moderne Haustechnik**
- **Urban Gardening**
- **Umweltfreundliche Luftwärmepumpe**



The magic thing about home is that it feels good to leave, and it feels even better to come back.

Wendy Wunder

# The UNIQUE

VIENNA, XIX

## ÜBER DEN PROJEKTENTWICKLER

Die 3SI Immogroup ist ein Familienunternehmen mit Tradition. Über zwei 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: Einzigartigen Wohnraum für zukünftige Bewohner über Generationen hinweg zu schaffen.

## KONTAKT

+43 1 315 72 80  
office@winegg-makler.at  
www.winegg.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. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhanderwicklung 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. Die dargestellten Visualisierungen können in natura abweichen. Die angeführte Ausstattung entspricht dem Planstand von Oktober 2021, nähere Details zur finalen Ausstattung können Sie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen. 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. 6: Maja Petric / Unsplash; S. 10: Dean Drobot / Shutterstock, Wikipedia / Kuratorium Wald; S. 11: Dudarev Mikhail / Shutterstock, Sterlinglanier / Unsplash; S. 20: Martin Katler / Unsplash. Map: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org - Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation. Stand: April 2023.

Design & Visualisierungen: JAMJAM – www.jamjam.at

