

**Gartenjuwe inkl. Pool: Luxuswohnung mit 180m2 privatem
Grünparadies - wo architektonisches Erbe auf modernen
Luxus trifft**



Chimanistrasse T08 Salon

Objektnummer: 131398_6

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	109,00 m²
Nutzfläche:	345,00 m²
Gesamtfläche:	345,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	13
Garten:	184,00 m²
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% Ust

Ihr Ansprechpartner



Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H 004366460008196







Schematische Darstellung. Änderungen vorbehalten. Möblierung dient der Illustration. Dieser Plan ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Alle Maße können im Rahmen der Ausführung abweichen, sie sind somit ausdrücklich ohne Gewähr. Die Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße sind erforderlich.

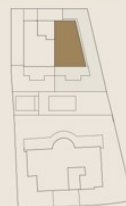
PALAI
PICK



VILLA
CHIMANI

CHIMANI-
STRASSE 41

1190 WIEN



ERDGESCHOSS		TOP 2
1	Entrée	ca. 10,45m ²
2	Salon	ca. 43,31m ²
3	Schlafzimmer	ca. 20,26m ²
4	Bad	ca. 10,16m ²
5	Schlafzimmer	ca. 17,08m ²
6	Bad	ca. 6,12m ²
7	Abstellraum	ca. 2,24m ²
WOHNNUTZFLÄCHE		ca. 109,63m ²
8	Garten	ca. 184,02m ²
9	Terrasse	ca. 52,74m ²

Ein Projekt aus dem Hause



SIEVERINGER STRASSE 15
1190 WIEN
WWW.VALINORESTATES.COM
OFFICE@VALINORESTATES.COM

Objektbeschreibung

Palais & Villa - Das Beste aus zwei Welten Manchmal will man alles auf einmal: Die pulsierende Energie der Stadt – und die wohltuende Ruhe alter Bäume. Den Komfort modernen Wohnens – und die Grandezza vergangener Epochen. Im Ensemble Palais und Villa müssen Sie sich nicht entscheiden. Hier erleben Sie beides – in vollendeter Harmonie.

Palais - Erbe mit Zukunft Seit 100 Jahren prägt das historische Palais das noble Cottageviertel. Nun wird das Denkmal liebevoll revitalisiert – mit Fingerspitzengefühl für Geschichte und großem Anspruch an heutige Wohnqualität. Jede der vier Wohnungen im Palais erstreckt sich über ein ganzes Geschoss und vereint klassische Elemente wie hohe Räume, Stuckdecken und Tafelparkett mit moderner Haustechnik, Smart-Home-Komfort und nachhaltiger Klimatisierung. Ein architektonisches Meisterwerk – bereit, auch die nächsten 100 Jahre Ihre Erwartungen zu übertreffen. Ausstattung Palais: - Wohnflächen bis ca. 300 m² pro Einheit - Große Salons mit Ornamentik, original erhaltene Stuckelemente - Tafelparkett im Versailles-Stil & edle Naturmaterialien - Marmorbäder mit Armaturen von Dornbracht - Fußbodenheizung & -kühlung über Change-Over-System - Wand-Fancoils (z. B. Top 5 bereits mit Komfortkühlung) - Smart-Home-System, Alarmanlage & Videoüberwachung - Lift, Kellerabteile, gesicherte Tiefgarage - Private Außenflächen: Terrassen, Gärten, Dachterrassen - Zugang zum parkseitigen Edelstahl-Pool mit Sonnenlounge

Villa – Zeitgeist mit Stil Am anderen Ende des parkähnlichen Grundstücks entsteht die Villa: ein moderner Neubau mit nur acht exklusiven Wohnungen ab ca. 110 m². Jede Einheit bietet großzügige Freiflächen, durchdachte Grundrisse und einen eleganten Blick auf das historische Palais. Hier verschmelzen moderne Architektur, ruhige Lage und gehobene Ausstattung zu einem urbanen Rückzugsort mit Charakter. Ausstattung Villa: - Französisches Fischgrätparkett in Eiche - Bäder in edler Marmoroptik mit Dornbracht-Armaturen - Fußbodenheizung und Deckenkühlung über Wärmepumpe - Smart-Home-System, KNX-Steuerung & Video-Gegensprechanlage - Private Gärten, Terrassen & Dachterrassen mit Ausblick - Tiefgarage mit E-Ladestation-Vorbereitung - Individuelle Einlagerungsräume, Liftzugang - Edelstahl-Pools & Concierge-Services Privatsphäre. Ruhe. Service. Weniger ist hier mehr: Nur 11 Wohnungen auf einem weitläufigen, begrünten Anwesen sorgen für außergewöhnliche Privatsphäre – mitten im Herzen Wiens. Dank digitalem Concierge-Service (in Kooperation mit William) genießen Sie höchsten Wohnkomfort, z. B.: - Home Delivery & Paketboxsystem - Reinigungs- & Wäscheservices - Beauty-, Fitness- & Car-Service - Abwesenheitsmanagement

Verantwortungsvoll gedacht – nachhaltig gebaut Sicherheit, Energieeffizienz und Komfort gehen Hand in Hand. Videoüberwachung, Zutrittskontrollsysteme und moderne Alarmanlagen bieten Schutz. Photovoltaik, Wärmepumpen und Fancoil-Systeme sichern eine nachhaltige Betriebsweise mit hohem Wohlfühlfaktor – leise, zugluftfrei und umweltfreundlich. Lage: Urbaner Luxus im Cottageviertel, 1190 Wien - Inmitten alter Bäume & gepflegter Villen - Türkenschanzpark, Setagayapark & Weinberge fußläufig erreichbar - 15 Minuten ins Zentrum, 5 Minuten zur S-Bahn - Straßenbahnlinien 38, 37 und QBus 10A in Gegend - Vienna International School & Privatkliniken in direkter Umgebung Lust auf ein Zuhause, das alles verbindet? Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch, einen Besichtigungstermin oder weiterführende Unterlagen – wir beraten Sie individuell & diskret.