

**Exklusives Rooftop Retreat: inkl. Pool - Ein Wohnjuwel der
Extraklasse: Wo architektonisches Erbe auf modernen
Luxus trifft**



Aussicht Chimani DT

Objektnummer: 131398_11

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 2026 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Wohnfläche: | 183,99 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| Stellplätze: | 13 |
| Provisionsangabe: | |

3% zzgl. 20% Ust

Ihr Ansprechpartner



Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H 004366460008196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







AD Abgehänge Decke
 FBH/VT Fußbodenheizungsverteiler
 E-VT Elektroverteiler
 M-VT Medienverteiler
 W-VT Wärmungsverteiler
 HTHK Handtuchheizkörper (optional)

0 1 2 3 4 5m



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.

**PALAIS
 PICK**



**VILLA
 CHIMANI**

**CHIMANI-
 STRASSE 41**

1190 WIEN



| 2. DACHGESCHOSS | | TOP 8 |
|------------------------|----------|--------------------------|
| 11 | Entrée | ca. 8,69m ² |
| 12 | Salon | ca. 69,79m ² |
| 13 | Toilette | ca. 1,83m ² |
| WOHNNUTZFLÄCHE 2.DG | | ca. 80,31m ² |
| WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT | | ca. 181,05m ² |
| 14 | Terrasse | ca. 10,84m ² |
| 15 | Terrasse | ca. 3,37m ² |
| 16 | Terrasse | ca. 8,42m ² |
| FLÄCHE TERRASSEN 2.DG | | ca. 22,63m ² |
| GESAMTFLÄCHE TERRASSEN | | ca. 63,49m ² |

Ein Projekt aus dem Hause



**VALINOR
 ESTATES**

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



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 - Naturnähe sind erforderlich.

AD Abgehänge Decke
 FBH-VT Fußbodenheizungverteiler
 E-VT Elektroverteiler
 M-VT Medienverteiler
 W-VT Wärmungsverteiler
 HTHK Handtuchheizkörper (optional)

0 1 2 3 4 5m



**PALAIS
 PICK**



**VILLA
 CHIMANI**
**CHIMANI-
 STRASSE 41**
1190 WIEN



| DACHTERRASSE | TOP 8 |
|-------------------------|--------------------------|
| 17 Dachterrasse Vorraum | ca. 3,02m ² |
| WOHNNUTZFLÄCHE DT | ca. 3,02m ² |
| WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT | ca. 183,99m ² |
| 18 Dachterrasse | ca. 68,11m ² |

Ein Projekt aus dem Hause



**VALINOR
 ESTATES**

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.