

Luxus trifft Natur: Premium Living in naturnaher Bestlage inkl. Pool - VILLA CHIMANI



CHAMANI_Pool

Objektnummer: 1939/162941

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	235,47 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	4
Balkone:	2
Kaufpreis:	3.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% Ust

Ihr Ansprechpartner



Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8196

H +43 664 6000 8196

F +43 732 890 800 2466



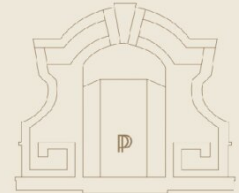




Schematische Darstellung. Änderungen vorbehalten. Möblierung dient der Illustration. Dieser Plan ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Alle Maße können im Rahmen der Ausführung abweichen, sie sind somit ausdrücklich ohne Gewähr. Die Abmessungen sind Raummaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln.

AG: Abgehängte Decke
 FBH-VT: Fußbodenheizungverteiler
 E-VT: Elektrischer Verteiler
 M-VT: Medienverteiler
 W-VT: Wohnungsverteiler
 HTHK: Handtuchheizkörper (steifend)

**PALAIS
 PICK**



VILLA CHIMANI
 CHIMANI-
 STRASSE 41
 1190 WIEN



2. OBERGESCHOSS		TOP 5
1	Entrée	ca. 13,69m ²
2	Salon	ca. 76,34m ²
3	Garderobe	ca. 5,92m ²
4	Schlafzimmer	ca. 22,48m ²
5	Bad	ca. 5,88m ²
6	Garderobe	ca. 6,36m ²
7	Schlafzimmer	ca. 22,73m ²
8	Bad	ca. 9,71m ²
9	Abstellraum	ca. 1,80m ²
10	Toilette	ca. 2,89m ²
11	Schlafzimmer	ca. 15,29m ²
12	Garderobe	ca. 6,83m ²
13	Bad	ca. 7,14m ²
14	Gang	ca. 5,93m ²
15	Schlafzimmer	ca. 21,76m ²
16	Bad	ca. 10,72m ²
WOHNNUTZFLÄCHE		ca. 235,47m ²
17-20 Balkone		
GESAMTFLÄCHE BALKONE		ca. 34,58m ²

Ein Projekt aus dem Hause

VALINOR ESTATES
 GIEßHANGEN STRASSE 15
 1190 WIEN
 WWW.VALINORSTATES.COM
 OFFICE@VALINORSTATES.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.

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.

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.

Lust auf ein Zuhause, das alles verbindet?

Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch, einen Besichtigungstermin oder weiterführende Unterlagen – wir beraten Sie individuell & diskret.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap