

## **Grand Living: Stilvolle 3-Zimmer-Residenz mit Pool und Noblesse: Palais & Villa**



CHIMANI TOP 6 WZ

**Objektnummer: 1939/162807**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.540.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







AD Abgehängte Decke  
 FBH/VT Fußbodenheizungsventilator  
 E-VT Elektroventilator  
 M-VT Medienventilator  
 W-VT Wärmepumpe  
 HTHK Handtuchheizkörper (optional)



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**



1.OBERGESCHOSS		TOP 3
1	Entrée	ca. 13,50m <sup>2</sup>
2	Salon	ca. 40,62m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	ca. 15,20m <sup>2</sup>
4	Bad	ca. 5,86m <sup>2</sup>
5	Garderobe	ca. 6,36m <sup>2</sup>
6	Schlafzimmer	ca. 22,73m <sup>2</sup>
7	Bad	ca. 9,68m <sup>2</sup>
8	Abstellraum	ca. 1,77m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE		ca. 115,72m <sup>2</sup>
9	Balkon	ca. 11,21m <sup>2</sup>

Ein Projekt aus dem Hause



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

## Objektbeschreibung

Palais Pick & Villa Chimani - Das Beste aus zwei Welten

Manchmal will man alles auf einmal:

Die pulsierende Energie der Stadt – und die wohltuende Ruhe im Grünen, den Komfort modernen Wohnens – und die Grandezza vergangener Epochen. Im Ensemble Palais Pick und Villa Chimani müssen Sie sich nicht entscheiden. Hier erleben Sie beides – in vollendeter Harmonie.

Villa Chimani– Zeitgeist mit Stil für Anspruchsvolle

Am Ende des parkähnlichen Grundstücks entsteht die Villa Chimani: ein moderner Neubau mit nur acht exklusiven Wohnungen ab ca. 110 m<sup>2</sup>. 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.

Der Edelstahlpool und die Lounge für die EigentümerInnen stellen ein weiteres und exquisites Highlight dar.

Verantwortungsvoll gedacht – nachhaltig gebaut

Sicherheit, Energieeffizienz und Komfort gehen Hand in Hand. Photovoltaik, Wärmepumpe und Fancoil-Systeme (optional) sichern eine nachhaltige Betriebsweise mit hohem Wohlfühlfaktor – leise 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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **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