

**Für Investoren: vermietete 4 Zimmer-Designerwohnung im  
romantischen Helenental in Baden | Eigentum**



**Objektnummer: 14144**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	45,82 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,42
<b>Kaufpreis:</b>	883.507,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Leiner**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 116 11 11

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







# Objektbeschreibung

## HERZLICH WILLKOMMEN IN IHRER DESIGNERWOHNUNG IM HELENENTAL!

Inmitten einer idyllischen Landschaft mit Blick auf die historische Burgruine Rauhenstein befindet sich dieses kürzlich errichtete Architektenjuwel mit 6 außergewöhnlichen Wohnungen. Großzügig, lichtdurchflutet und in Niedrigenergie-Bauweise. Erleben Sie die liebevolle, harmonische Verbindung zwischen Landschaft und Moderne, die keine Wünsche offen lässt.

Hier werden Ihnen zahlreiche Freizeitgestaltungen in unmittelbarer Nähe geboten: Ein Tennisplatz und das Amphitheater sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus besticht die Lage durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung nach Wien. Die Busstation der Linie 303 ist zu Fuß erreichbar und führt Sie direkt zum Herzen Wiens. In 5 Autominuten erreichen Sie das Badner Stadtzentrum, wo sich alles Wesentliche wie Nahversorger, Drogerien, Apotheken sowie Banken befindet.

So einzigartig und schön die Lage und die Umgebung dieses Projekts sind, so beeindruckend ist auch die Architektur und die Ausstattung der Wohnungen. Die ökologische und nachhaltige Planung, Luft/Wasserwärmepumpe und Komfortlüftung sind nur wenige Highlights von vielen. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem atemberaubenden Belichtungs- und Beleuchtungskonzept überrascht. Die großzügigen Außenflächen sind von den Wohn- und Schlafzimmern jeder Wohnung begehbar. Süd-/West- Terrassen, mit Blick auf die idyllische Landschaft, laden ein zum Verweilen und bieten viel gestalterischen Freiraum. Zusätzlich kann ein Garagenplatz erworben werden.

Bei allen Wohnungen kann die NÖ Wohnbauförderung beantragt werden (abhängig der Förderkriterien). Alle Formalitäten erledigen wir für Sie.

Auch für Investoren interessant durch Vst. Abzug.

## DAS HAUS | EXKLUSIVE AUSSTATTUNG

\* Absolute Barrierefreiheit

\* Lift

\* Fenster dreifach verglast

\* Schrägverglasung mit Sonnenschutzgläsern

- \* Innenfensterbänke tlw. aus Glas
- \* Außenbeschattung mit elektrisch steuerbaren Raffstores
- \* Wohnungseigene Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* Komfortlüftung mit Kühlfunktion
- \* Echtholzparkett Eiche Natur
- \* Fußbodenheizung
- \* Sanitärbereich Feinsteinzeug 60x120cm
- \* Videogegensprechanlage
- \* TG-Plätze/E-Ladestation kann eingerichtet werden

## **TOP 2 | SPEKTAKULÄRE 4 ZIMMERWOHNUNG**

- \* Neubau
- \* 129,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit offener Küche und Lichtkuppel
- \* Küche mit angrenzender Speis
- \* 3 geräumige Schlafzimmer, jedes mit Ausgang auf die Terrasse
- \* Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch, WC und großem Fenster auf die Terrasse
- \* Großzügiger Abstellraum
- \* Gästebad mit WC
- \* 3 große Lichtkuppeln im Vorraum, Küche und Wohnzimmer
- \* Über 73m<sup>2</sup> Außenflächen mit herrlichen Terrassen und Grünbereich

\* Einlagerungsraum

**IHRE INVESTITION: € 883.507,-**

**LINK ZUM WOHNUNGSPLAN**

**ZUR VIDEOBESICHTIGUNG**

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR**

Die Wohnungen sind umgeben von wunderschöner Natur und ein Blick auf die Burgruine Rauhenstein machen das Wohnen hier besonders. Der Standort wurde bewusst gewählt, dass sich das Leben im Grünen und ein Leben im Stadtzentrum gut kombinieren lässt. Einerseits wird Ihnen ein zahlreiches Freizeitangebot in unmittelbarer Nähe angeboten. Ein Tennisplatz und das Amphitheater sind fußläufig zu erreichen. Ebenso der Wienerwald. Andererseits besticht die Lage durch eine hervorragende Verkehrsanbindung nach Wien. Die Busstation der Linie 303 ist ebenfalls fußläufig zu erreichen und führt Sie direkt nach Wien. Zusätzlich haben Sie auch die Möglichkeit mit der Linie bis zum Josefsplatz zu fahren, um anschließend mit der Badner Bahn innerhalb von 30 min. nach Wien zu gelangen. Das Badner Stadtzentrum erreichen Sie in 5 Autominuten. Dort befindet sich alles Wesentliche wie: Nahversorger, Drogerien, Apotheken sowie Banken. Zusätzlich überzeugt Baden durch seine Tradition. Wie zum Beispiel das bekannte Hotel Sacher, welches zu einem unvergesslichen Frühstücksbrunch in direkter Nähe einlädt.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

## **RUFEN SIE AN!**

**Ricarda Leiner, MA - 0664 157 11 11**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

## **Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap