

PROVISIONSFREI! Erstbezug bei Baden



Objektnummer: 579

Eine Immobilie von SR Selected Realproject GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Heiligenkreuz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	60,00 m ²
Keller:	8,96 m ²
Kaufpreis:	668.304,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alena Gröfler-Riedl

SR Selected Realproject GmbH
Linke Wienzeile 36/9
1060 Wien

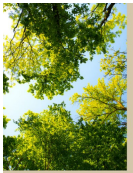
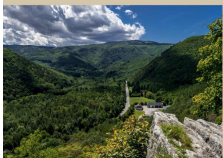
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Zur schönen Helene

IM EINKLANG MIT DER NATUR

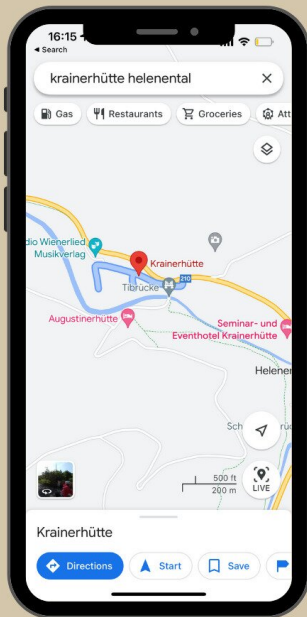
Hier entsteht Ihr neues zu Hause...
...diese exklusiven und modernen
Niedrigstenergie-Reihenhäusern
im wunderschönen Helenental!




Zur
schönen
Helene

LAGE

Die Reihenhäuser sind nur 5 Autominuten von Baden entfernt. Die Lage direkt am Helenentalradweg, die fußläufige Lage zur Schwechat (Fluss) und die moderne und ökologische Ausstattung sind nur einige der Highlights dieses schönen Projekts.



www.zurschoenenhelene-helenental.com

Helenental

TOP 01

Reihenhaus 1

Vorzimmer	6,08 m ²
Technikraum	3,22 m ²
WC	1,46 m ²
Küche	10,76 m ²
Abstellraum 1	4,15 m ²
Wohnzimmer	24,07 m ²
Zimmer 1	13,68 m ²
Bad 1	5,16 m ²
Flur	4,00 m ²
Zimmer 2	11,04 m ²
Zimmer 3	10,87 m ²
Bad 2	10,75 m ²
Abstellraum 2	3,84 m ²
Galerie	9,41 m ²
Zimmer 4	21,91 m ²
TOP 1	140,40 m²
ER	8,96 m ²
Terrasse	14,50 m ²
Garten	ca. 50 m ²
Vorgarten	ca. 10 m ²

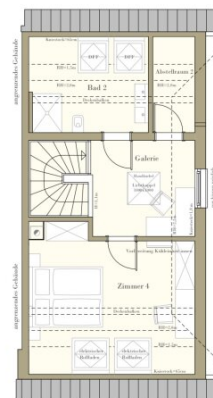
TOP 01
140,40 m²
5-Zimmer

Stand: März 2021



Obergeschoß

„Wohnen, wo andere Auszeit nehmen“
Krainerhütte 45, Helenental (2500 Heiligenkreuz im Wienerwald)



Dachgeschoß



Übersicht und Einlagerungsraum



Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Pflanzen und dgl. dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Maßangaben beziehen sich auf Rohbaumaße, Putzstärken sind nicht berücksichtigt. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbelausbauten sind Naturmaße zu nehmen.

ER ... Einlagerungsraum
RH ... Raumhöhe
WM ... Waschmaschinenanschluss

Übersichtsplan

Stand: März 2024



Badener Straße

„Wohnen, wo andere Auszeit nehmen“

Krainerhütte 45, Helenental (2500 Heiligenkreuz im Wienerwald)



Südansicht



Tops: 04 03 02 01

Nordansicht



Tops: 01 02 03 04

Krainerhütte 45



Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Pflanzen und dgl. dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Maßangaben beziehen sich auf Rohbaumaße, Putzstärken sind nicht berücksichtigt. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Objektbeschreibung

Zur schönen Helene - im Einklang mit der Natur! Projekt: *Fuchs*

Baubeginn: Sommer/Herbst 2023

Fertigstellung belagsfertig: Ende Sommer 2024

Diese **Niedrigstenergie-Reihenhausanlage im Wohnungseigentum** wird **umweltfreundlich mit Wärmepumpe (mit optionaler Kühlfunktion) beheizt**. Weitere Extras umfassen:

- **moderne Sanitärausstattung**
- **massive Eichen-Innenstiegen,**
- **Fußbodenheizung, Kaminanschluss,**
- **3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster**
- **elektrische Außenrollos**
- **einen Fahrradraum mit Werkzeugwand und E-Bike Ladestationen**
- **Vorbereitung für hauseigene PV-Anlagen**
- **Carports vom Zimmerermeister optional mit E-Ladestationen sowie Vorbereitung für eine PV-Anlage auf den Carport-Dächern**

Objektbeschreibung | Top 1:

Das angebotene Reihenhaus bietet eine Wohnfläche von großzügigen 140m² und erstreckt sich über drei Etagen. Es befindet sich in einer attraktiven Wohngegend und ist ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach komfortablem und geräumigem Wohnraum sind.

Modernes Reihenhaus mit großzügigem Garten in ruhiger Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Reihenhaus bietet ein komfortables und geräumiges Wohnkonzept über mehrere Etagen und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. Mit insgesamt 140m² Wohnfläche, einem schönen Garten und verschiedenen Räumen für unterschiedliche Bedürfnisse, ist es ideal für Familien oder Paare, die nach einem stilvollen Wohnraum suchen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Vorzimmer, das Platz für Garderobe und Schuhe bietet.
- Ein Gäste-WC befindet sich direkt neben dem Vorzimmer für zusätzliche Bequemlichkeit.
- Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet genügend Platz zum Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten.
- Ein gemütlicher Abstellraum sorgt für Ordnung und Stauraum.
- Das geräumige Wohnzimmer ist der Mittelpunkt des Erdgeschosses und bietet viel Platz für gesellige Abende oder entspannte Stunden.

Obergeschoss:

- Im ersten Obergeschoss finden Sie drei separate Schlafzimmer, die jeweils als Rückzugsort dienen können.
- Ein Badezimmer mit Badewanne steht den Bewohnern zur Verfügung.

Dachgeschoss:

- Das Dachgeschoss überrascht mit einer Galerie, die als zusätzlicher Wohnbereich oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.
- Ein weiteres Zimmer bietet Flexibilität für individuelle Bedürfnisse, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum.
- Ein zweites Badezimmer im Dachgeschoss erhöht den Komfort.
- Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für die Aufbewahrung von persönlichen Gegenständen.

Außenbereich: Der großzügige Garten mit einer Fläche von 50m² lädt zu Aktivitäten im Freien ein. Hier können Sie entspannen, grillen oder Gartenarbeit genießen. Der Garten bietet Privatsphäre und eine grüne Oase.

Besondere Merkmale:

- Moderne Ausstattung und hochwertige Materialien
- Niedrigstenergie-Reihenhausanlage im Wohnungseigentum wird umweltfreundlich mit Wärmepumpe (mit optionaler Kühlfunktion) beheizt
- Viel Stauraum in Abstellräumen
- Flexibles Raumkonzept mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten
- Garten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung
- Ruhige Wohngegend

Hauspreis: Belagsfertig PLUS inkl. Marken-Sanitärgegenständen, massiver Eichen-Innenstiege und Voranstrich innen. Kontaktieren Sie mich gerne bzgl. des Hauspreises

für eine schlüsselfertige Option des Hauses.

Lage: Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel bietet. Die Umgebung bietet auch Möglichkeiten für Spaziergänge in der Natur und Freizeitaktivitäten.

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns bitte unter a.riedl@realproject.at oder +43 664 9256525.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <4.500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <6.500m
Post <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <6.500m
Straßenbahn <6.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap