

## Blühende Aussichten- Reihenhaus im Grünen inkl.Küche



Südwestansicht

**Objektnummer: 141/83023**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Heiligenkreuz
<b>Wohnfläche:</b>	137,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	592.858,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100653

H 0676 834 34-653

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

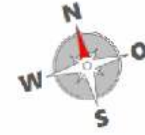


# Übersichtsplan

Stand: November 2023



„Wohnen, wo andere Auszeit nehmen“  
Krainerrhütte 45, Helenental (2500 Helligenkreuz im Wienerwald)



Dies ist eine Entwurfszeichnung.  
Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten.

Krainerrhütte 45



Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Pflanzen und dgl. dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Maßangaben beziehen sich auf Rohbauwerte, Putzarbeiten sind nicht berücksichtigt. Flächenangaben basieren auf dem jetzigen Planungsstand und können aus Umfrangründungen geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Auf Zwangsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbelauswahl sind Naturstoffe zu verwenden.



# TOP 03

## Reihenhaus 3

Vorzimmer	5,14 m <sup>2</sup>
Küche	15,39 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	4,23 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	23,03 m <sup>2</sup>
Galerie 1	8,50 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,24 m <sup>2</sup>
Flur	5,39 m <sup>2</sup>
Technikraum	2,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	3,19 m <sup>2</sup>
Bad 2	10,90 m <sup>2</sup>
Galerie 2	9,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	21,63 m <sup>2</sup>
<b>TOP 1</b>	<b>137,64 m<sup>2</sup></b>
FR	9,03 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,56 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 40 m <sup>2</sup>

**TOP 03**  
**137,64 m<sup>2</sup>**  
5 Zimmer

Stand: November 2019



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 Planungszustand und können in Abhängigkeit geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausschreibungsschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Tür-Möbelleisten sind Naturstoffe z. B. Nussbaum.

zb ... Einlagerungsraum  
ee ... raumtief  
wm ... wasserabweisendes

„Wohnen, wo andere Auszeit nehmen“

Kraimerhütte 45, Heleneental (2500 Heiligenkreuz im Wienerwald)



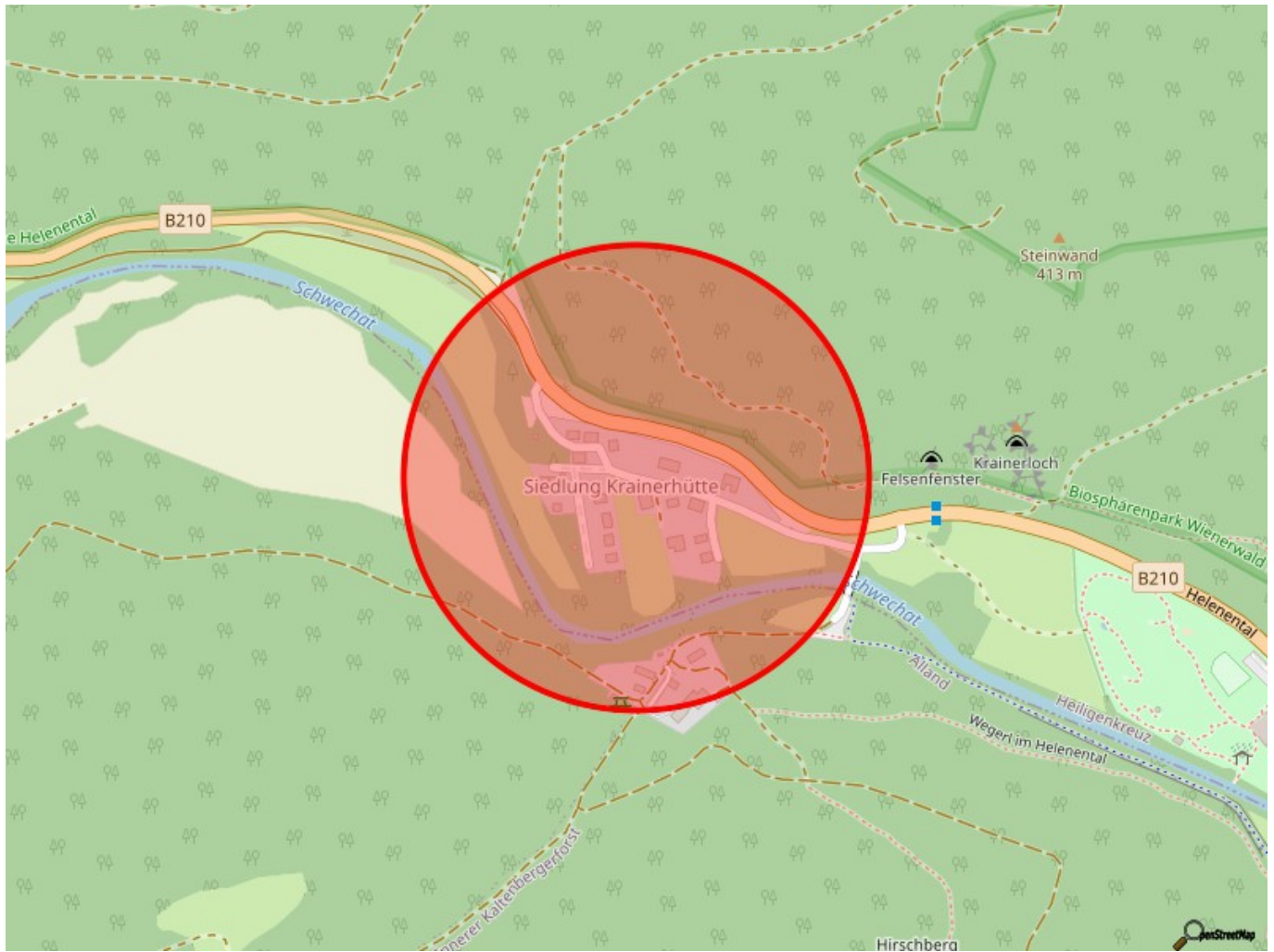
**Dachgeschoss**

**Dachdraufsicht**



**Übersicht und Einlagerungsraum**





## Objektbeschreibung

**JETZT PROVITIEREN VOM FRÜHLINGSBONUS in der Höhe von € 5.000,-!**

Im Herzen des Wienerwalds, eingebettet in die idyllische Landschaft des Helenentals im Bezirk Baden, entsteht das ca. 137m<sup>2</sup> Niedrigstenergie-Reihenhaus, das moderne Architektur mit einem nachhaltigen Wohnkonzept verbindet. Hochwertige ökologische Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und ein intelligent konzipierter Grundriss schaffen ein stilvolles Zuhause mit hoher Lebensqualität. Das Reihenhaus ist südlich ausgerichtet und verfügt über einen ca. 40m<sup>2</sup> Garten und ca. 13,50m<sup>2</sup> Terrasse.

Ausstattung:

- Markenküche inklusive
- Scheucher Parkett (Eiche-Landhausdielen)
- italienische Feinsteinzeug-Designerfliesen
- moderne Sanitärausstattung
- Dana Innentüren
- Kaminanschluss
- elektr. Außenrollos
- Wärmepumpe (optional mit Kühlfunktion)
- vorbereitete hauseigene PV-Anlage
- 2 Carports (Vorbereitung für E-Ladestation)
- Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Fahrradraum
- Einlagerungsraum ca. 9m<sup>2</sup>

Lage und Infrastruktur:

Das Helenental zählt zu den landschaftlich beliebten Gegenden im südlichen Wienerwald und liegt unmittelbar vor den Toren der Kurstadt Baden.

Der Josefsplatz, das historische Zentrum Badens mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Angeboten, ist in rund 8 Minuten bequem erreichbar. Das beliebte Thermalstrandbad liegt lediglich 6 Minuten entfernt.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.