# Vor den Toren Badens - Erstbezug Reihenhaus inkl. Design Küche



DJI\_0166

Objektnummer: 141/83023

**Eine Immobilie von Rustler** 



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Reihenhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2500 Heiligenkreuz

5

2

3

Wohnfläche: 137,64 m<sup>2</sup>

Zimmer:

Bäder:

WC: Terrassen:

Heizwärmebedarf: A 24,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Kaufpreis:** 589.858,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Stephanie Dukes**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100 653 H 0676 834 34-653

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

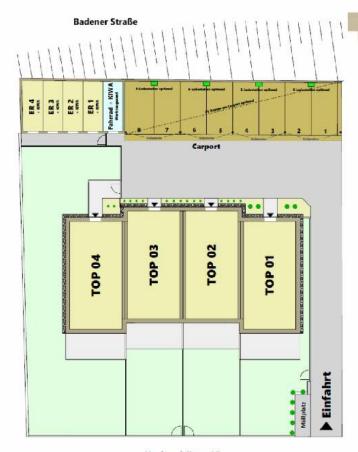












Krainerhütte 45, Helenental (2500 Heiligenkreuz im Wienerwald) Südansicht 03 01 Nordansicht An off on An of Tops: 01 02 03 04



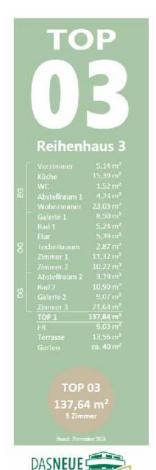
Dies ist eine Entwurfszeichnung. Ausführungsbedingte Änderungen werbehalten.



Die in den Flänen eingezeichneten Möbel, Pflanzen und digt, dienen der litustration und sind nicht Im Leferundung einftratten. Die Mallangsben beziehen sich auf Softwasseille, Patiatzlichen sind nicht berücksichtigt. Till Erbenangsben bas der ein die derzeitigen Flanzungsstend und können ausführungsbedingt geringfläsig abweichen. Es gilt die Bas- & Ausstattungsbedingsbeding Ausfahrungsbedings Aufgestensen softwalten Er in Michaelsbeding ab Mallangsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsbedingsb















## **Objektbeschreibung**

Im Herzen des Wienerwalds, eingebettet in die idyllische Landschaft des Helenentals im Bezirk Baden, entsteht das ca. 137m² 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. 40m² Garten und ca. 13,50m² Terrasse.

Das Reihenhaus in Holzriegelbauweise erstreckt sich über 3 Ebene:

#### EG:

- Vorzimmer
- maßgeschneiderte Küche
- Wohn- und Esszimmer
- Gäste-WC
- Abstellraum

#### 1.OG:

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne, WC und Handwaschbecken
- Galerie
- Technikraum

#### DG:

- großzügiges Badezimmer
- Elternzimmer
- Galerie
- Abstellraum

#### 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. 9m²

#### Lage und Infrastruktur:

Das Helenental zählt zu den landschaftlich beliebten Gegenden im südlichen Wienerwald und liegt unmittelbar vor den Toren der Kurstadt Baden. Als Teil des Biosphärenparks Wienerwald verbindet es geschützte Natur mit hoher Lebensqualität und hervorragender Anbindung. Die ruhige, naturnahe Lage ermöglicht ein Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorteile der städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen. So ist die Stadtgrenze von Baden beim traditionsreichen Hotel Sacher in nur 4 Minuten erreichbar. Das beliebte Thermalstrandbad liegt lediglich 6 Minuten entfernt. Der Josefsplatz, das historische Zentrum Badens mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Angeboten, ist in rund 8 Minuten bequem erreichbar.





## 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

