

**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
Wohnfläche:	137,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	591.858,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

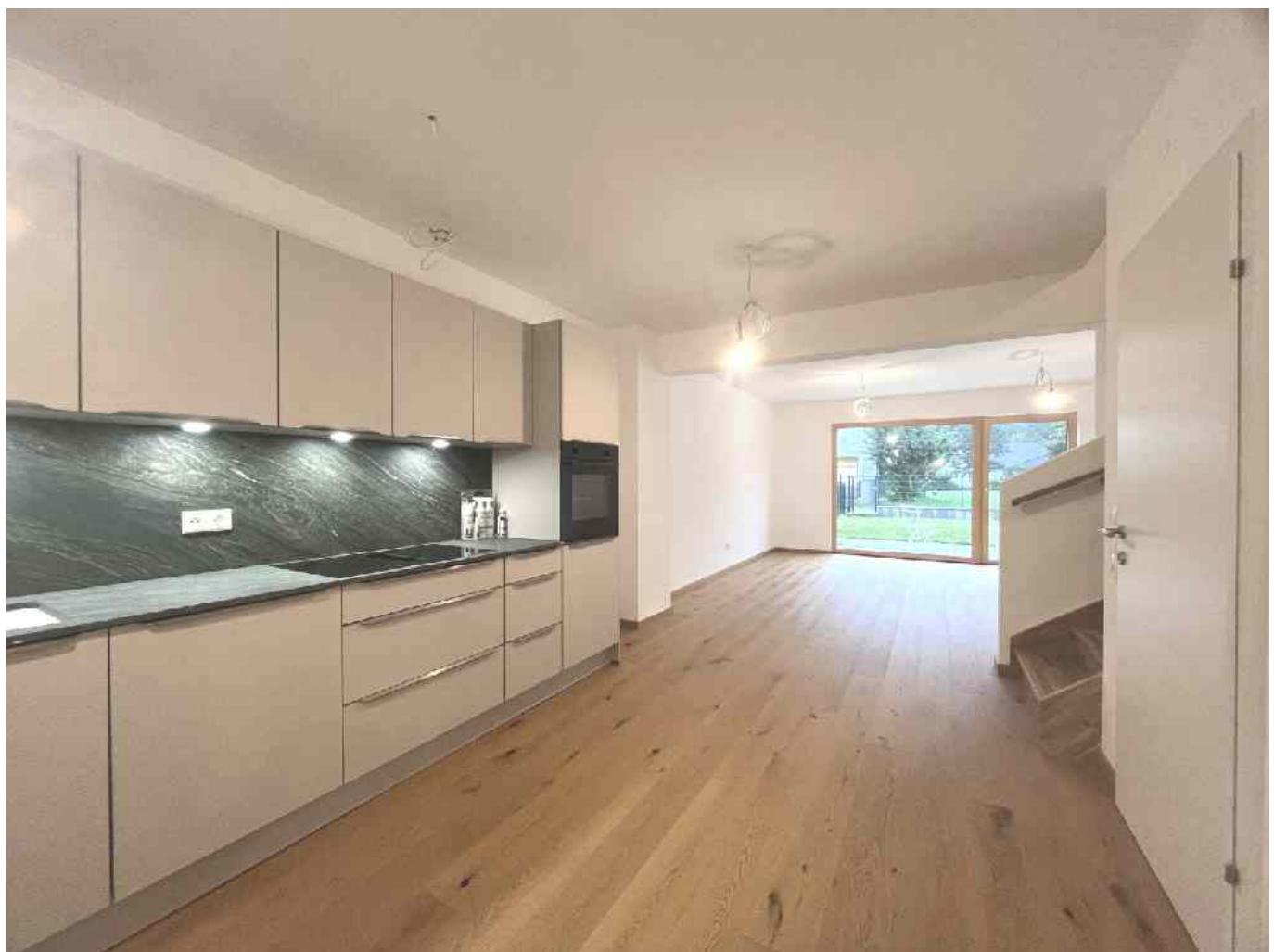
T +43 2236 908100653  
H 0676 834 34-653

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



# Übersichtsplan

Stand: November 2015

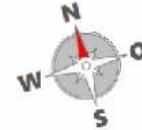


Dies ist eine Entwurfszeichnung.  
Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten.

Krainerhütte 45



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



Südansicht



Tops: 04 03 02 01

Nordansicht



Tops: 01 02 03 04

Die in den Bildern eingezeichneten Möbel, Pflanzen und dgl. dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Mauerschemen beziehen sich auf Rohbaumauern, Putzstücken sind nicht berücksichtigt. Ischienangaben beziehen auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbelabzüge sind Naturmauern zu nehmen.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

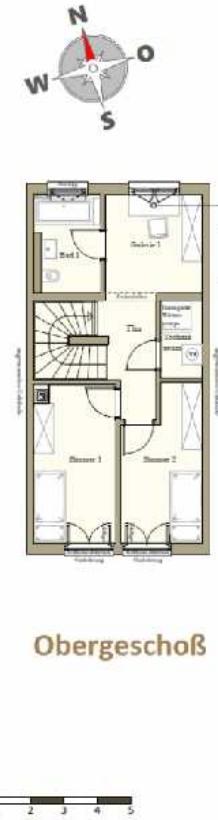
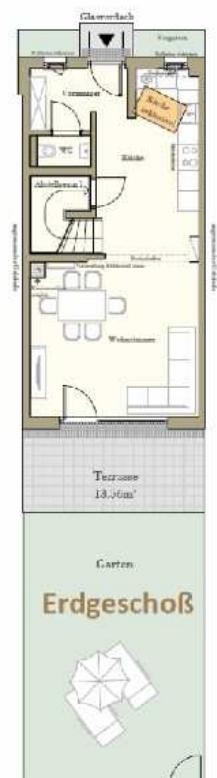
# TOP 03

Reihenhaus 3

EG	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>
	Bal 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>
	Bal 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

Bauj. November 2013

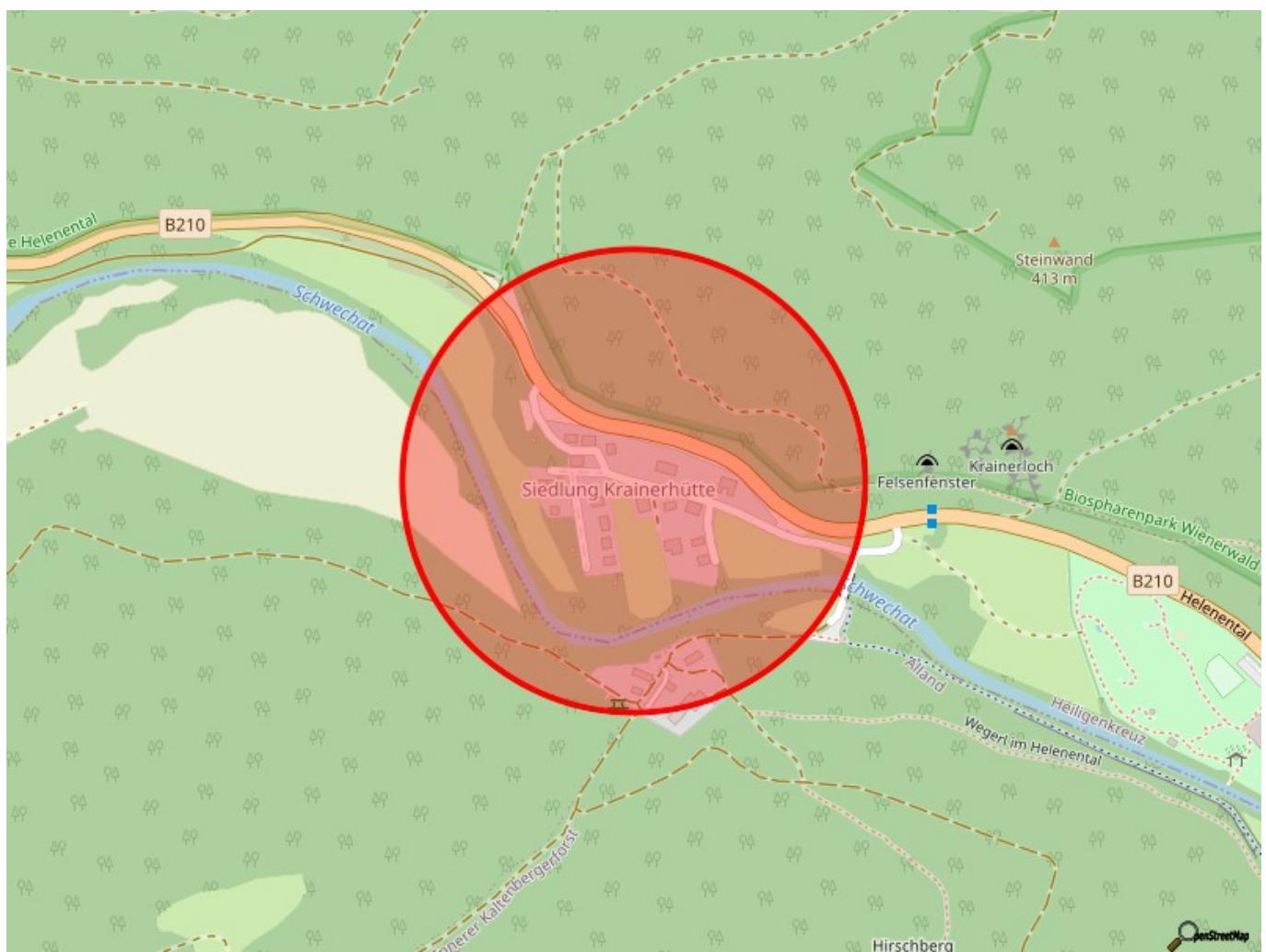


Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Pflanzen und dgl. dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Maßangaben beziehen sich auf Rohbaumaße, Putzstärken sind nicht berücksichtigt. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können auf Fertigstellung verzögert abweichen. Es gilt die Bau- & Ausführungsbeschreibung. Aufführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbelmaßen und Naturmaße z. rücksicht.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

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.

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. Außenrolllos
- 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. 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN