

HELENE - Genussvoll leben in Baden



Objektnummer: 310909

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Helenenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,44 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	321,68 m²
Keller:	7,22 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	824.600,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

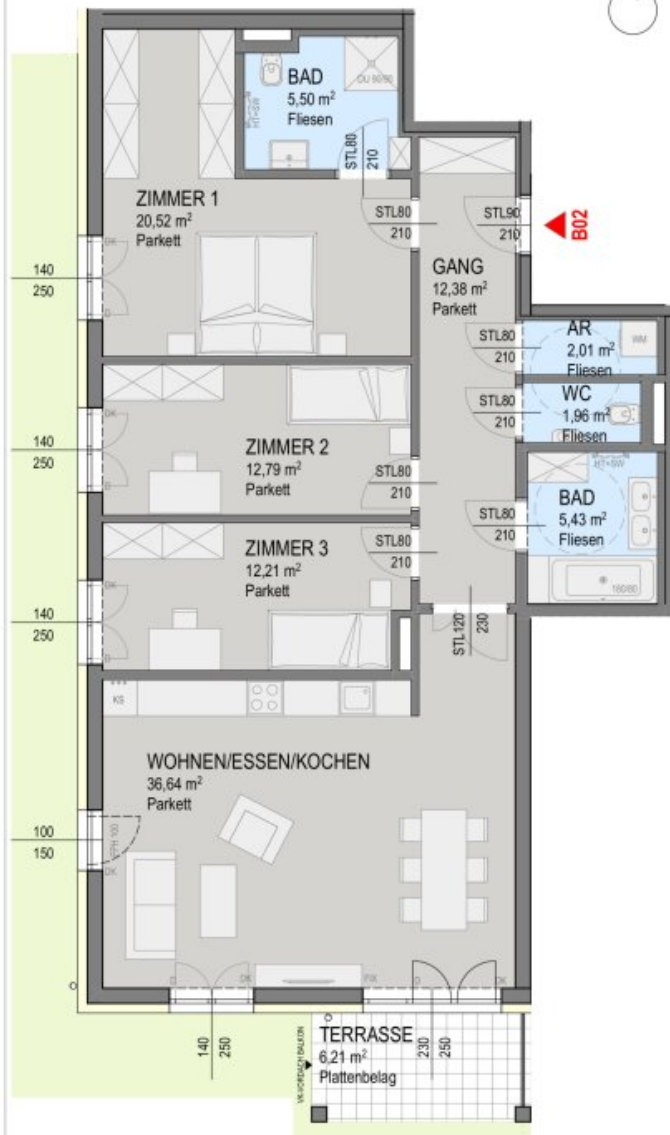
BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11





HELENE

GRUNDRISS: ERDGESCHOSS

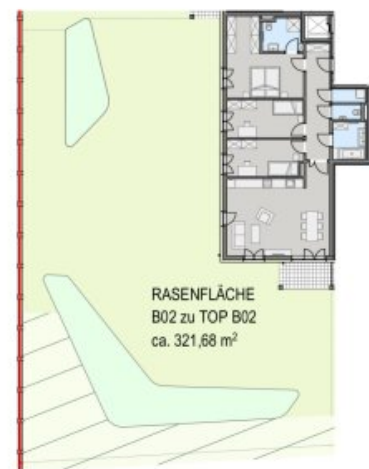


Haus B. Erdgeschoss TOP B02. Villen Helenenstraße.

Wohnen ca.	109,44 m ²
Terrasse ca.	6,21 m ²
Rasenfläche ca.	321,68 m ²

SW = Sonderwunsch

ÜBERSICHT:



**KOLLITSCH®
GRUPPE**

Kollitsch & Soravia.

Inspiziert von morgen.

03. April 2024

M 1:100

0 1 2 3 4 5m

HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz $\pm 3\%$. "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"

Objektbeschreibung

HELENE – Wohnen mit Stil in Baden bei Wien

Geschoss	Top	Fläche	Preis exkl. Garage Anleger	Preis exkl. Garage Eigennutzung	Preis Garage Brutto	
EG	A01	84,68m ²	€ 568.100	€ 598.000	€ 29.000	
EG	A02	103,66m ²	€ 815.000	€ 858.000	€ 29.000	
EG	A03	108,47m ²	€ 758.100	€ 798.000	€ 29.000	verkauft
EG	A04	84,26m ²	€ 520.600	€ 548.000	€ 29.000	verkauft
1.OG	A05	97,75m ²	€ 625.100	€ 658.000	€ 29.000	verkauft
1.OG	A06	101,04m ²	€ 663.100	€ 698.000	€ 29.000	verkauft
DG	A07	146,30m ²	€ 948.100	€ 998.000	€ 29.000	
DG	A08	150,14m ²	€ 996.600	€ 1.048.000	€ 29.000	
EG	B01	76,77m ²	€ 596.600	€ 628.000	€ 29.000	
EG	B02	109,44m ²	€ 824.600	€ 868.000	€ 29.000	
EG	B03	103,50m ²	€ 729.600	€ 768.000	€ 29.000	verkauft
1.OG	B04	76,77m ²	€ 473.100	€ 498.000	€ 29.000	verkauft
1.OG	B05	109,45m ²	€ 720.100	€ 758.000	€ 29.000	verkauft
1.OG	B06	121,92m ²	€ 777.100	€ 848.000	€ 29.000	verkauft
DG	B07	139,98	€ 919.600	€ 968.000	€ 29.000	
DG	B08	168,84	€ 1.043.100	€ 1.098.000	€ 29.000	

Diese Wohnungen werden zum **Anlegerpreis im Rahmen eines umsatzsteuerpflichtigen Verkauf** angeboten.

Ein Erwerb durch **Privatkunden (Eigennutzer)** ist jedoch ebenso möglich. Gerne teilen wir Ihnen auf Anfrage unsere attraktiven **Privatkundenpreise** mit.

Willkommen bei HELENE – Wohnen auf höchstem Niveau in Baden

An einem der begehrtesten Orte Badens, direkt am eleganten Eingang zur Helenenstraße, unmittelbar neben dem malerischen Doblhoffpark und nur einen Spaziergang vom historischen Stadtkern entfernt, entsteht ein Wohnprojekt der Extraklasse: **HELENE – ein Refugium für anspruchsvolle Genießer.**

Stilvolle Architektur trifft historisches Flair

Mit viel Liebe zum Detail vereint HELENE die zeitlose Eleganz der Badener Altstadt mit zeitgenössischer, architektonischer Raffinesse. Zwei exklusive Stadtvillen beherbergen insgesamt **16 luxuriöse Eigentumswohnungen**, die durch großzügige Freibereiche – ob Balkon, Terrasse oder privater Garten – den Raum für persönliche Entfaltung schaffen.

Ein Lebensraum mit kaiserlicher Aura

Die durchdacht geschnittenen Wohnflächen von ca. 77 m² bis 169 m² mit 3 bis 5 Zimmern bieten eine stilvolle Kulisse für individuelle Lebenskonzepte – von der eleganten Familienresidenz bis zum anspruchsvollen Zweitwohnsitz. Ein hauseigener Tiefgaragenbereich mit 16 Stellplätzen sowie eine geschmackvoll gestaltete Gartenanlage unterstreichen den exklusiven Charakter der Liegenschaft.

Wo Natur auf Noblesse trifft

Genießen Sie sonnige Nachmittage im Grünen, spielerische Stunden mit der Familie oder romantische Spaziergänge durch die umliegenden Parkanlagen – **HELENE vereint urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität** in vollendeter Harmonie. Die unmittelbare Nähe zum Doblhoffpark, zu renommierten Kultureinrichtungen und wohltuenden Thermalquellen unterstreicht die Lebensfreude dieses außergewöhnlichen Wohnorts.

Tradition mit Weitblick

HELENE fügt sich mit ästhetischer Zurückhaltung und architektonischem Feingefühl in die historische Umgebung ein. Das in enger Abstimmung mit der Stadt Baden entwickelte Gesamtkonzept interpretiert klassische Villenarchitektur neu – als Hommage an die traditionsreiche Vergangenheit, mit Blick auf die Bedürfnisse von morgen.

Nachhaltigkeit trifft Baukultur

Ökologische Verantwortung ist integraler Bestandteil dieses Projekts: Statt versiegelter Flächen entstehen begrünte Oasen der Ruhe, Materialien werden sorgsam wiederverwertet, und die Wohngebäude werden in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtet – **ökologisch durchdacht, zukunftsfähig konzipiert**, versorgt mit moderner Fernwärmetechnologie.

Erleben Sie Lebenskunst auf höchstem Niveau

Ob beim stilvollen Kaffeegenuss im historischen Ambiente, beim Flanieren durch die UNESCO-geschützte Altstadt oder auf einem Ausflug mit der Badener Bahn ins nahe Wien – HELENE bietet Ihnen ein Lebensgefühl, das Tradition, Luxus und Leichtigkeit miteinander vereint.

Wir freuen uns auf Ihre Bekanntschaft

Entdecken Sie HELENE – ein Wohnprojekt mit Charakter, Charme und Klasse. Für persönliche Beratungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.750m

Universität <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <750m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <750m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap