

**Projekt HELENA – Exklusive Neubau-Residenzen in
Bestlage von Baden | Architektur, Natur & Lebensqualität
perfekt vereint**



Objektnummer: 1945/2156

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2023
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	168,84 m ²
Nutzfläche:	183,52 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	8,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.098.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.503,20 €

Ihr Ansprechpartner

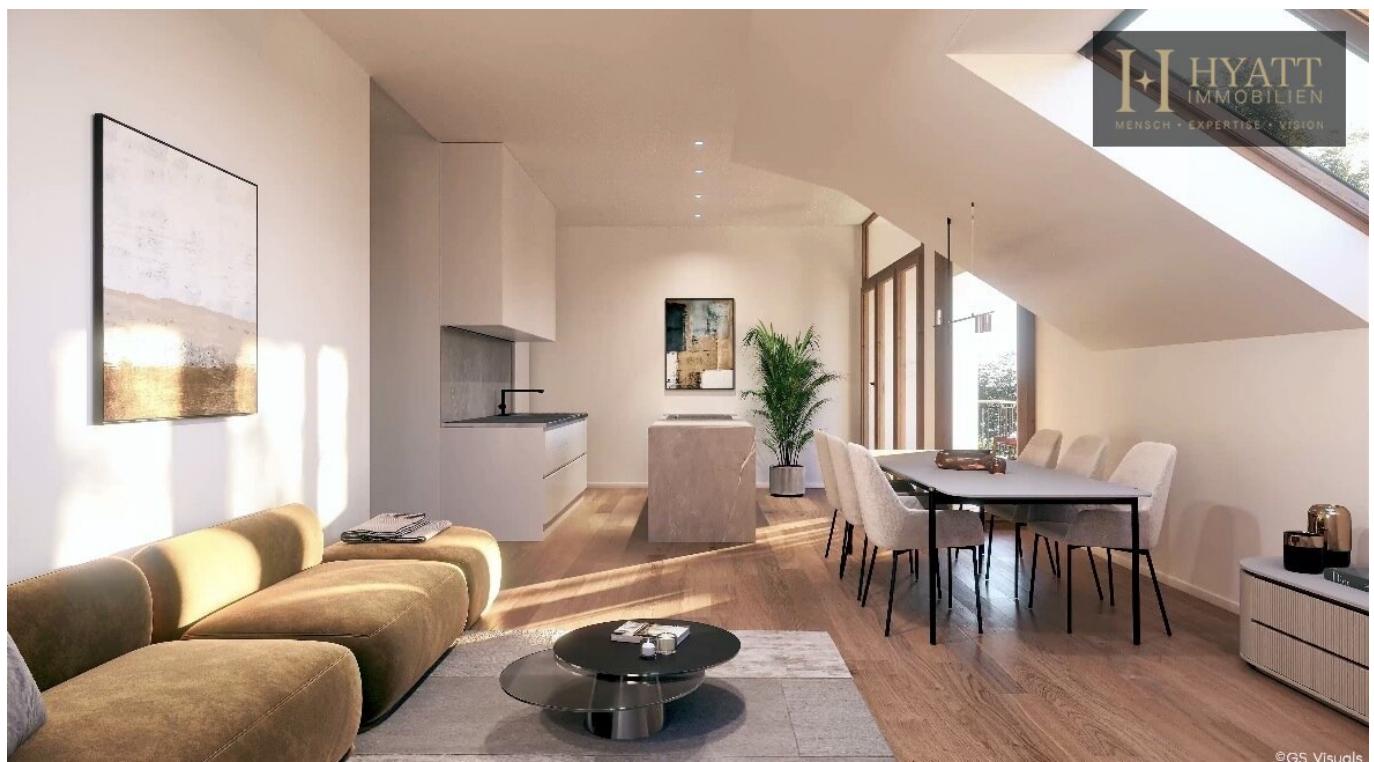


Christian Schneider

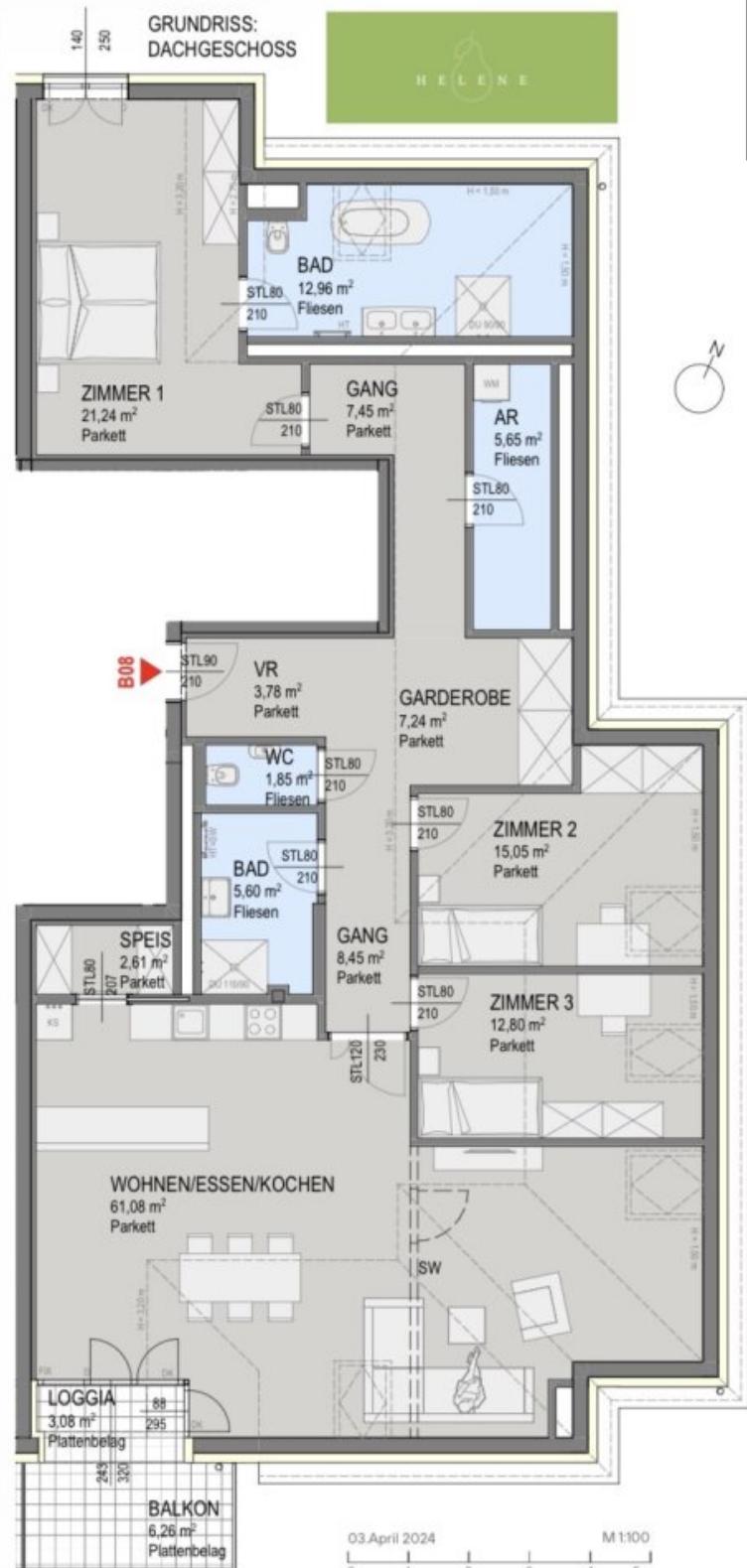
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 664 140 47 04
H +43 676 775 37 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







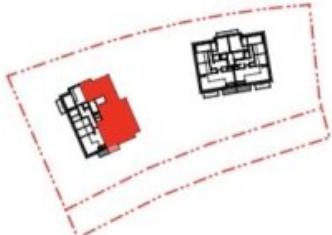
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen 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".

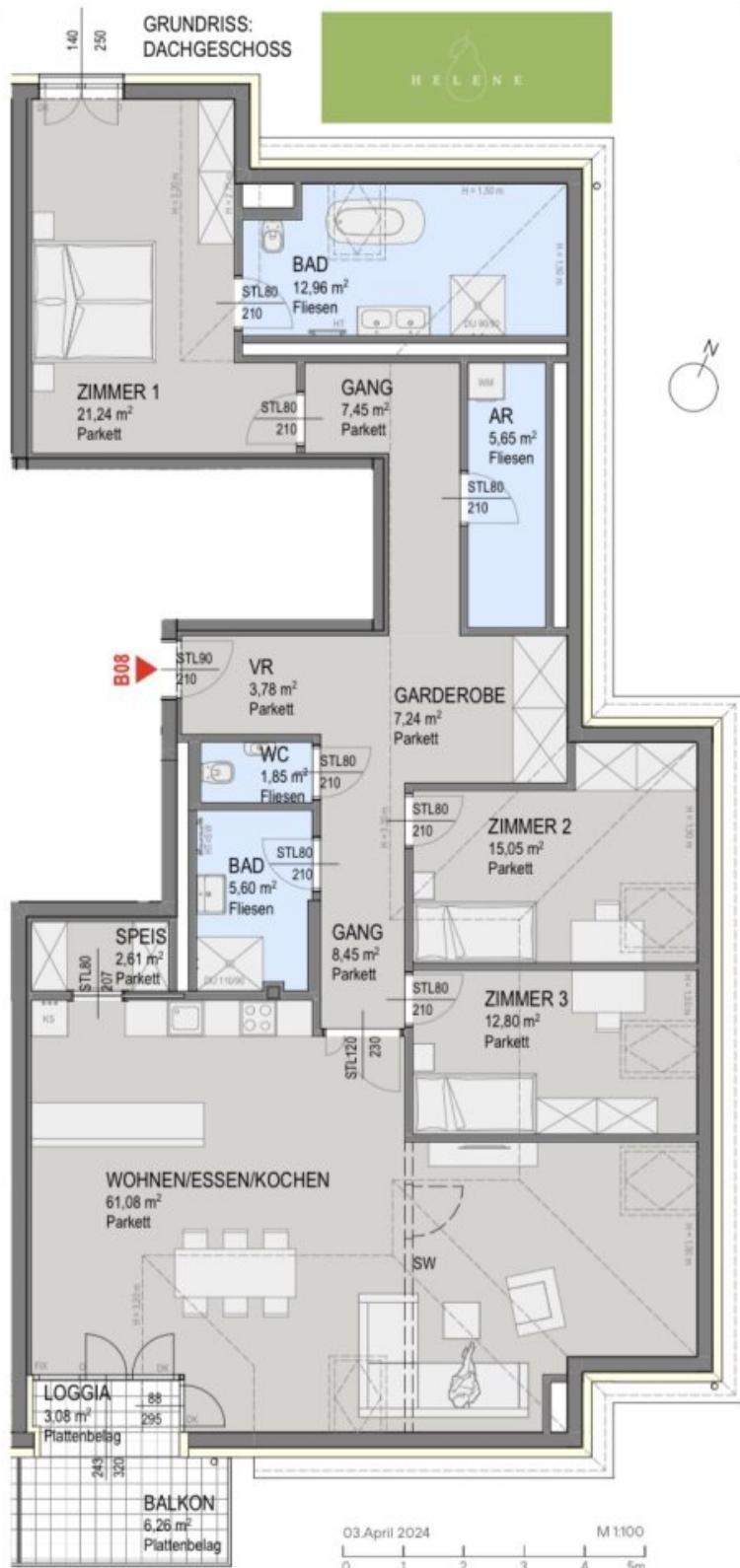
HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH

HYATT
Haus R
a hgeschoss TDF B03.
illen Helenenstraße
MENSCH • EXPERTISE • VISION
Wohnen ca. 165-76 m²

Loggia ca. 3,08 m²
 WNFL ca. 168,84 m²
 Balkon ca. 6,26 m²

SW = Sonderwunsch





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".

HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH

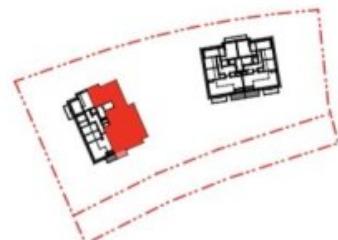
MENSCH · EXPERTISE · VISION
Wohnraum: 165,76 m²

Loggia ca. 3.08 m²

WNFL ca. 168,84 m²

Balkon ca. 6,26 m²

SW = Sonderwunsch





GRUNDRISS: DACHGESCHOSS

Haus B
Dachgeschossübersicht
Villen Melchenstraße
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



TOP B07

Wohnen ca. 136,90 m²
Loggia ca. 3,08 m²
WNFL ca. 139,98 m²
Balkon ca. 6,26 m²

TOP B08

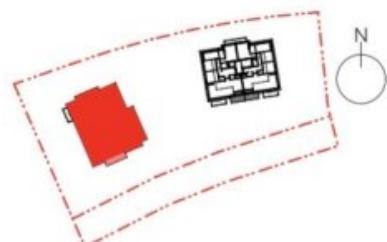
Wohnen ca. 165,76 m²
Loggia ca. 3,08 m²
WNFL ca. 168,84 m²
Balkon ca. 6,26 m²

KOLLITSCH
GRUPPE

03 April 2024
M 1:200
0 1 2 3 4 5m

HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH

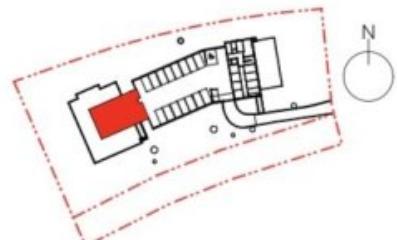
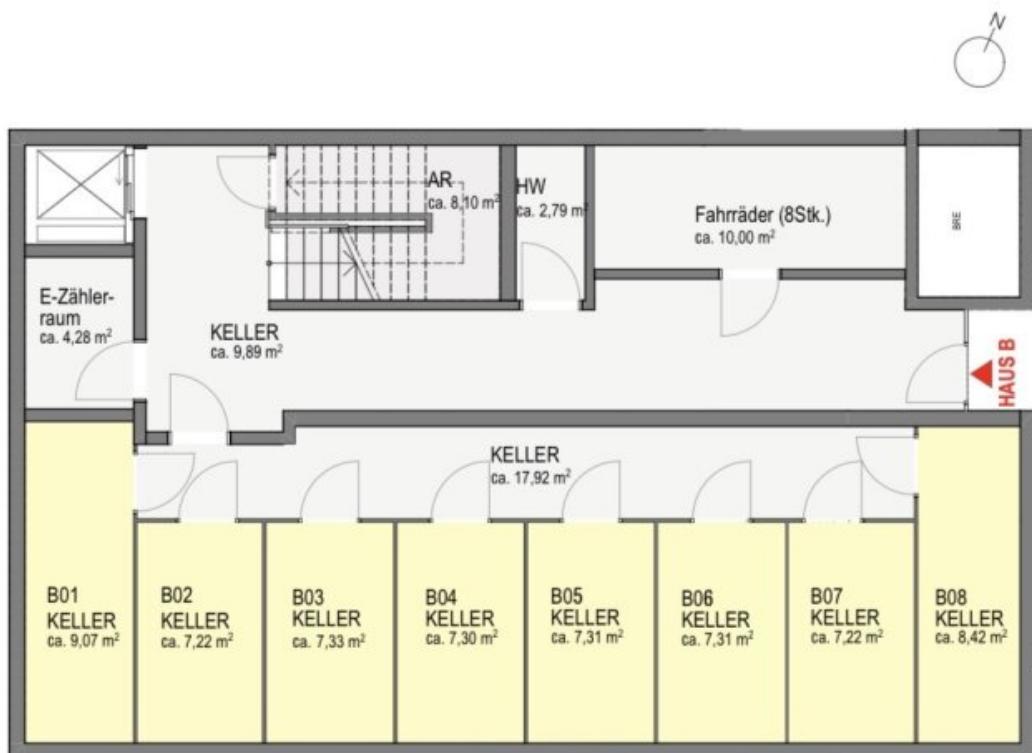
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen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





GRUNDRISS: UNTERGESCHOSS

HYATT Haus B
Küchengeschoss Überblick
Hellen Heinenstraße.
MENSCH • EXPERTISE • VISION



24.Juni 2025
0 1 2 3 4 5m
M 1:100

HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH

Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
Änderungen aufgrund technischer Notwendigkeiten und/oder behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten!

Objektbeschreibung

Mit Projekt HELENA entsteht in einer der begehrtesten Wohnlagen Badens ein hochwertiges Neubauensemble, das moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und naturnahe Lebensqualität auf außergewöhnliche Weise verbindet. Eingebettet in eine grüne Umgebung und dennoch stadtnah, bietet dieses Projekt ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer ebenso wie eine attraktive Investmentmöglichkeit für Kapitalanleger.

HELENA wird ein exklusives Wohnensemble realisiert, das höchsten architektonischen und qualitativen Ansprüchen gerecht wird. Das Neubauprojekt umfasst mehrere moderne Wohnhäuser, die sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügen und durch klare Linien, großzügige Fensterflächen sowie elegante Fassadengestaltung überzeugen.

Die Wohnungen sind intelligent geschnitten und bieten durchdachte Grundrisse für unterschiedlichste Lebensmodelle – von komfortablen Familienwohnungen bis hin zu stilvollen Einheiten für Paare oder Singles. Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone und Eigengärten erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die hochwertige Ausstattung gelegt:

- edle Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- moderne Feinsteinzeugfliesen in den Nassbereichen
- elegante Sanitärausstattung namhafter Marken
- bodengleiche Duschen und hochwertige Armaturen
- großflächige Fenster für optimale Lichtverhältnisse
- moderne Heiz- und Energietechnik
- Video-Gegensprechanlage
- hochwertige Innentüren und stilvolle Schalterprogramme
- durchdachte Beleuchtungskonzepte für Innen- und Außenbereiche

Das Projekt wurde mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz geplant und erfüllt moderne Standards für umweltbewusstes Wohnen. Tiefgaragenplätze sowie großzügige

Abstellräume sorgen für zusätzlichen Komfort.

Projekt HELENA steht für zeitlose Architektur, hochwertige Bauausführung und eine Lage mit außergewöhnlicher Lebensqualität – ein Wohnprojekt mit Substanz und Zukunft.

Diese außergewöhnlich großzügige Dachgeschosswohnung im Neubau bietet ein Wohngefühl auf höchstem Niveau und überzeugt durch eine moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine perfekte Raumaufteilung. Die Wohnfläche beträgt ca. 165,76 m² (WNFL ca. 168,84 m²) und bietet reichlich Platz für anspruchsvolle Wohnkonzepte.

Der beeindruckende Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 61,08 m² bildet das Herzstück der Wohnung und eröffnet direkten Zugang zur Loggia (ca. 3,08 m²) sowie zum Balkon (ca. 6,26 m²) – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende.

Drei großzügige Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie eine Garderobe sorgen für höchsten Wohnkomfort und optimale Funktionalität.

Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und unterstreichen das elegante, offene Wohngefühl dieser exklusiven Dachgeschosswohnung.

Ausstattungshighlights

- Hochwertiger Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen in Bädern, WC und Nebenräumen
- Zwei moderne Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung
- Separates WC
- Elektrische Raffstores für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit Edelstahlbeschlägen
- Moderne weiße Innentüren
- Bodengleiche Dusche & Markenarmaturen
- Elektrischer Badheizkörper

- Loggia & Balkon mit hochwertigem Plattenbelag
- Energieeffiziente Neubauweise

Besonderheiten auf einen Blick

? Sehr großzügige Dachgeschoßwohnung

? 4 Zimmer mit perfekter Raumaufteilung

? Großzügiger Wohnbereich über 60 m²

? Loggia und Balkon

? Zwei Bäder + separates WC

? Hochwertige Neubauqualität

? Ruhige, exklusive Wohnlage

? Provisionsfrei für den Käufer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap