

**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

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	168,84 m²
<b>Nutzfläche:</b>	183,52 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,42 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.098.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	6.503,20 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

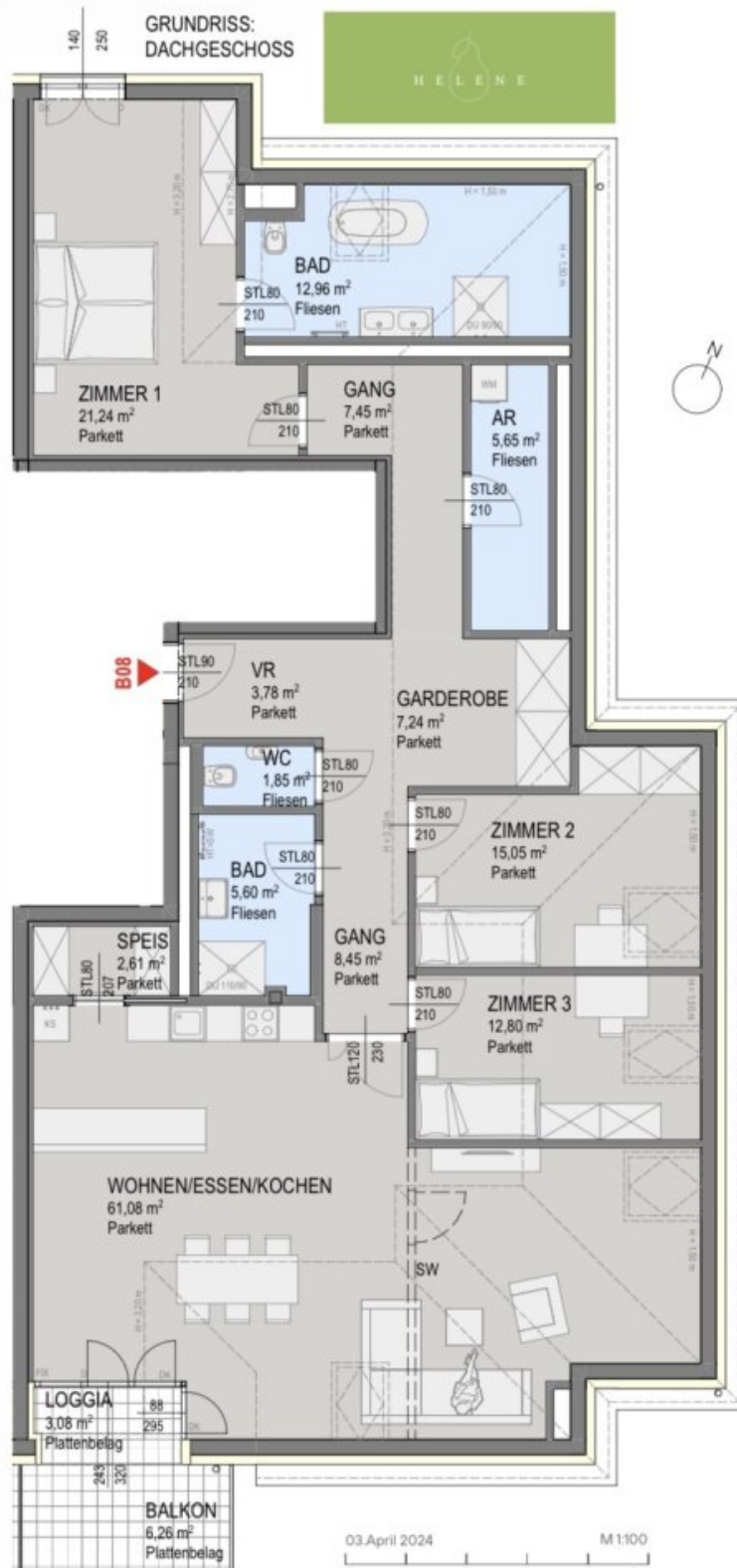
T +43 664 140 47 04  
H +43 676 775 37 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









**HUP** Haus P.  
Dachgeschoss TOP B03,  
Villen Helenenstraße.  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

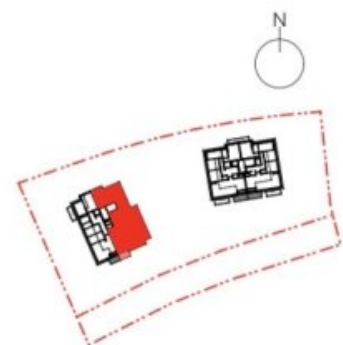
Wohnen ca. 165,76 m²

Loggia ca. 3,08 m²

WNFL ca. 168,84 m²

Balkon ca. 6,26 m²

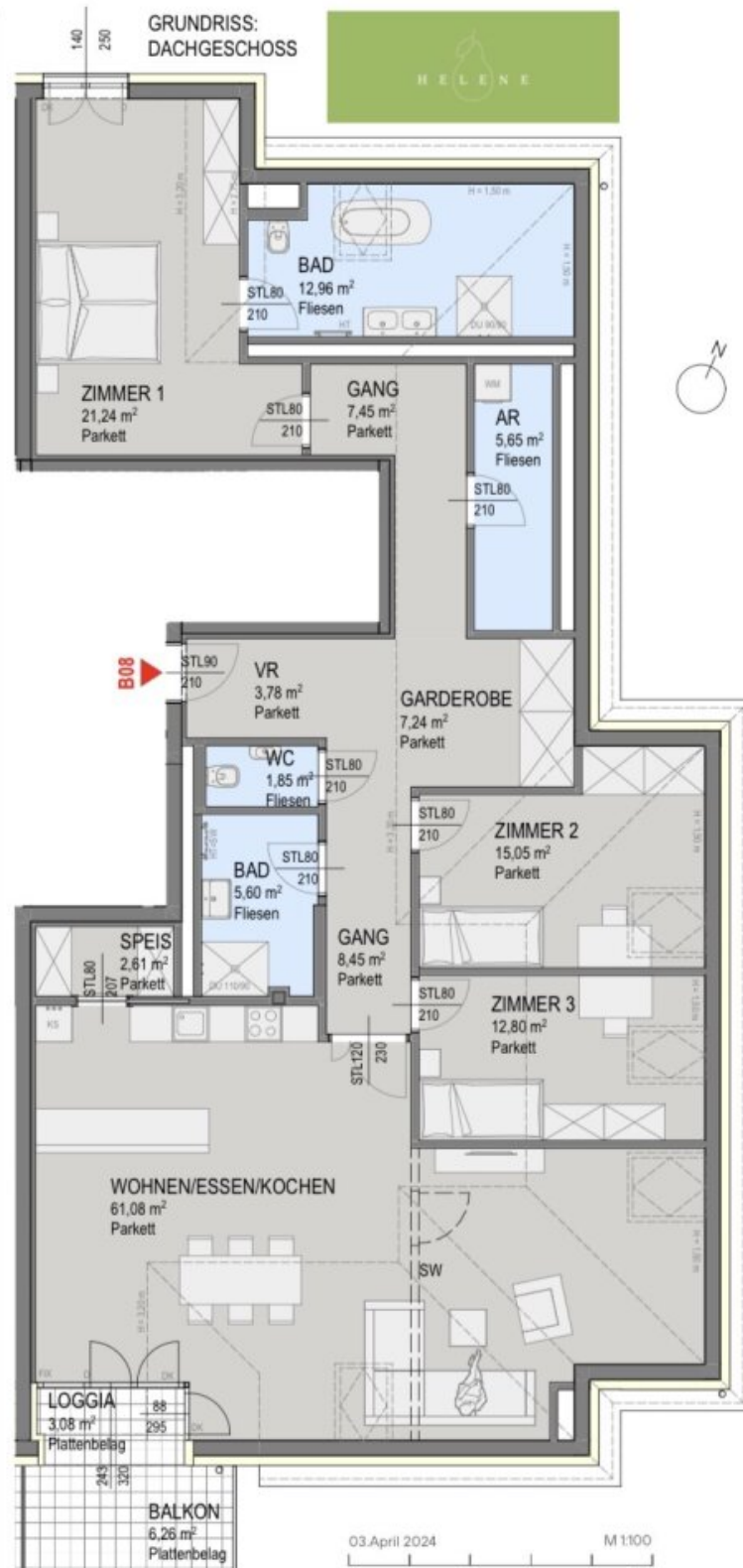
SW = Sonderwunsch



**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"





**Haus B.**  
Dachgeschoss TOP 803.  
Villen Helenenstrasse.  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

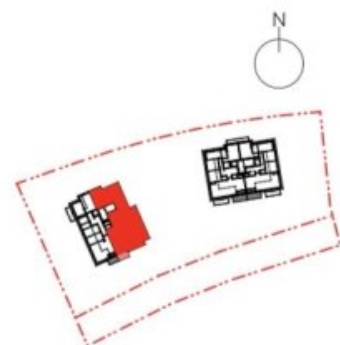
Wohnen ca. 165,76 m<sup>2</sup>

Loggia ca. 3,08 m<sup>2</sup>

WNFL ca. 168,84 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 6,26 m<sup>2</sup>

SW = Sonderwunsch



**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 Wohnnutzflächen toleranz  $\pm 3\%$ . "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"

HELENE

# GRUNDRISS: DACHGESCHOSS

Haus B  
Dachgeschoss (Übersicht)  
Villen Helehenstraße  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

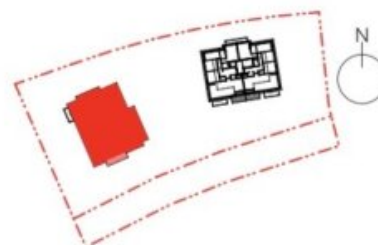


## TOP B07

Wohnen ca. 136,90 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 3,08 m<sup>2</sup>  
WNFL ca. 139,98 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 6,26 m<sup>2</sup>

## TOP B08

Wohnen ca. 165,76 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 3,08 m<sup>2</sup>  
WNFL ca. 168,84 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 6,26 m<sup>2</sup>



KOLLITSCH  
GRUPPE

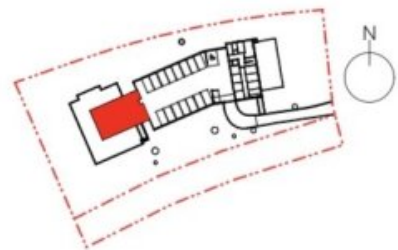
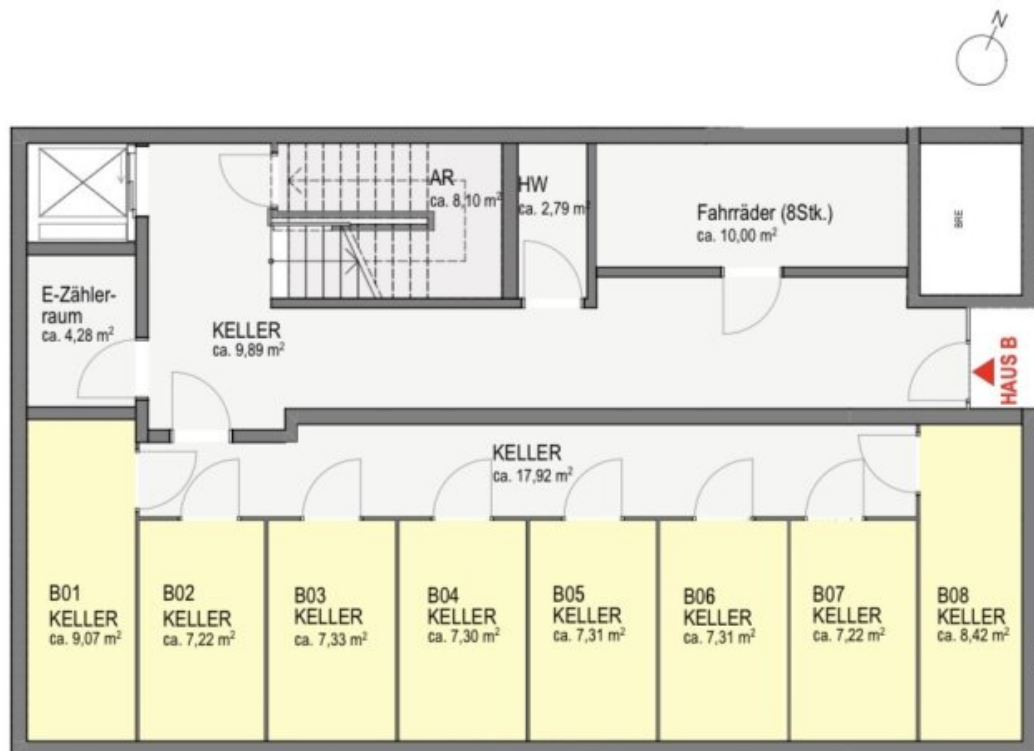
03. April 2024 M 1:200  
0 1 2 3 4 5m

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 Wohnnutzflächen toleranz  $\pm 3\%$ . "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"

HUP ARCHITEKTEN  
ZT GMBH



GRUNDRISS: UNTERGESCHOSS



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

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 m<sup>2</sup> (WNFL ca. 168,84 m<sup>2</sup>) und bietet reichlich Platz für anspruchsvolle Wohnkonzepte.

Der beeindruckende Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 61,08 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und eröffnet direkten Zugang zur Loggia (ca. 3,08 m<sup>2</sup>) sowie zum Balkon (ca. 6,26 m<sup>2</sup>) – 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.

#### Ausstattungs Highlights

- 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