

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



Objektnummer: 1945/2155

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:	139,98 m²
Nutzfläche:	155,31 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	9,07 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	968.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.915,27 €

Ihr Ansprechpartner

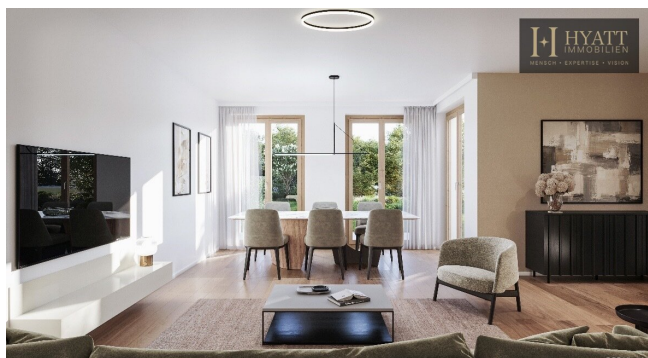


Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

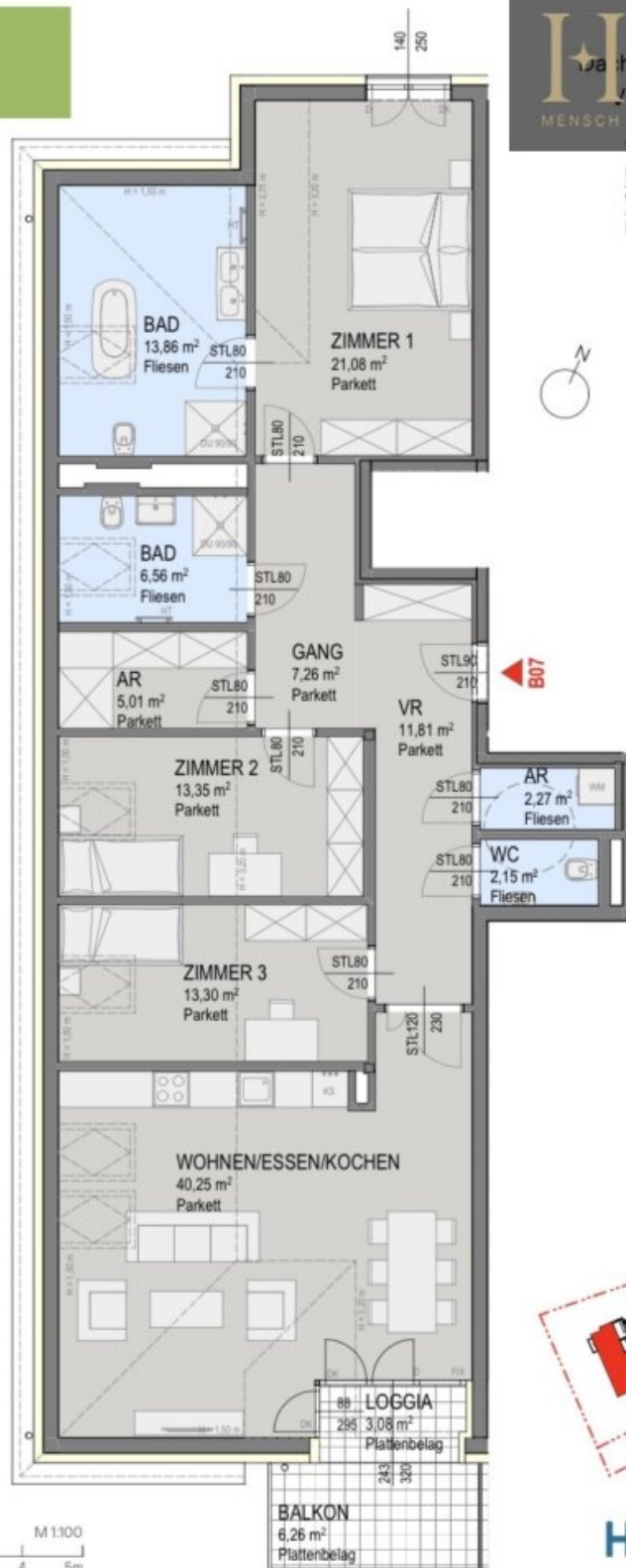
T +43 664 140 47 04
H +43 676 775 37 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





GRUNDRISS:
DACHGESCHOSS



03 April 2024 M 1:00

0 1 2 3 4 5m

**KOLLITSCH®
GRUPPE**

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht planinhaltlich. 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"

HYATT Haus & Co.
 Wohnungsgesellschaft mbH
 Villen Helenenstraße.
 MENSCH • EXPERTISE • VISION
 Wohnen ab 134,90 m²

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

SW = Sonderwunsch

HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH

HELENE

GRUNDRISS: DACHGESCHOSS

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

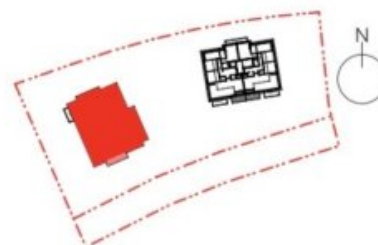


TOP B07

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



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

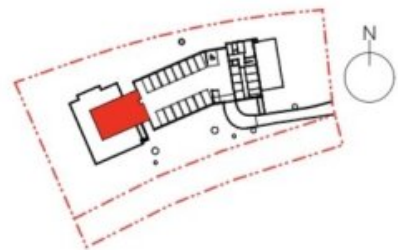
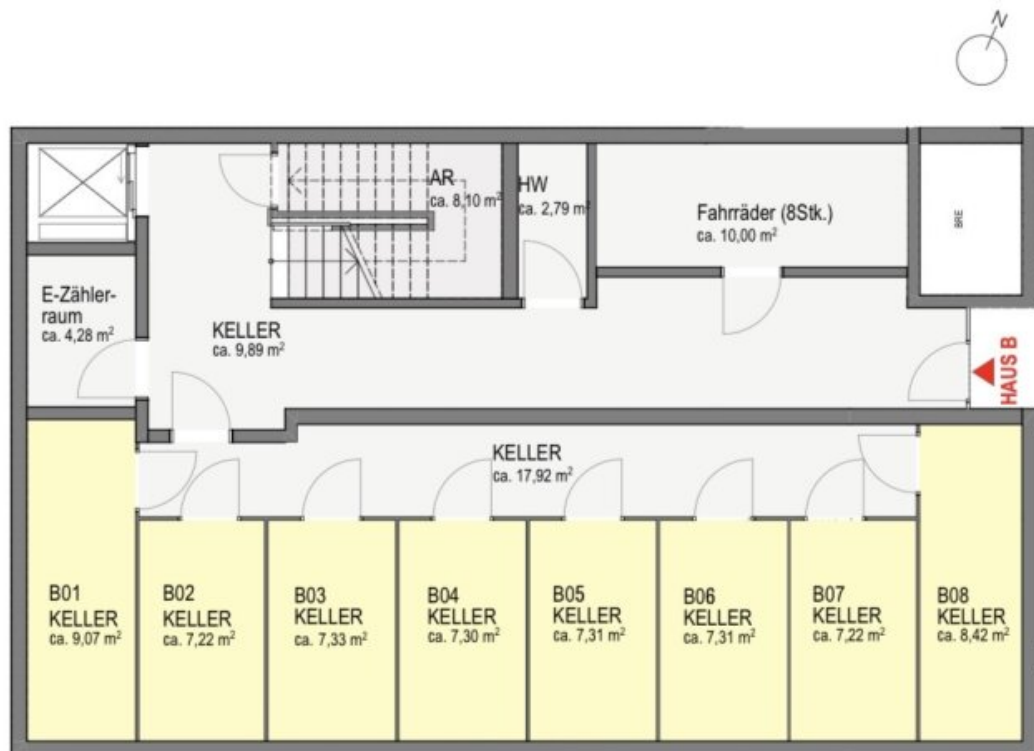
HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH

KOLLITSCH
GRUPPE

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"



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 exklusive Dachgeschosswohnung im Neubau überzeugt durch Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 136,90 m² (WNFL ca. 139,98 m²) bietet diese Wohnung ein außergewöhnliches Wohnambiente auf höchstem Niveau.

Der großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 40,25 m² bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Loggia (ca. 3,08 m²) sowie zum Balkon (ca. 6,26 m²) – ideal für entspannte Stunden im Freien und gemütliche Abende mit Blick ins Grüne.

Drei großzügige Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer, ein separates WC sowie mehrere Abstellräume sorgen für maximalen Komfort und optimale Alltagstauglichkeit.

Große Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Räume und unterstreichen das elegante Wohngefühl dieser 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 Belag

- Energieeffiziente Neubauweise

Besonderheiten auf einen Blick

- ? Großzügige Dachgeschosswohnung
- ? 4 Zimmer mit idealer Raumaufteilung
- ? Loggia und Balkon
- ? Zwei Bäder + separates WC
- ? Ruhige, exklusive Wohnlage
- ? Hochwertige Neubausausstattung
- ? 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