

**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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	155,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	9,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	968.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	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



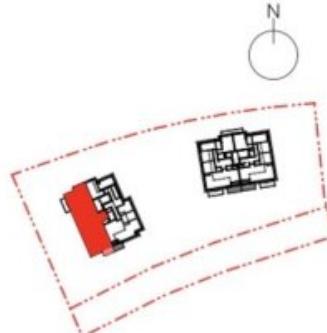
**HYATT** Haus D  
Dachgeschos TDF B07  
Villen Helenenstraße.  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

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>

SW = Sonderwunsch



B07



**HUP** ARCHITEKTEN  
ZT GMBH

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, häustechnische 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: DACHGESCHOSS

**Haus B**  
Dachgeschossübersicht  
Villen Melchenstraße  
**ILHVATT**  
IMMOBILIEN  
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

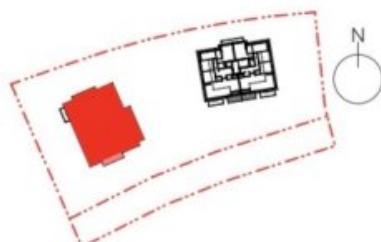
Wohnen ca.	165,76 m <sup>2</sup>
Loggia ca.	3,08 m <sup>2</sup>
WNFL ca.	168,84 m <sup>2</sup>
Balkon ca.	6,26 m <sup>2</sup>

**KOLLITSCH**  
GRUPPE

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

**HUP** ARCHITEKTEN  
ZT GMBH

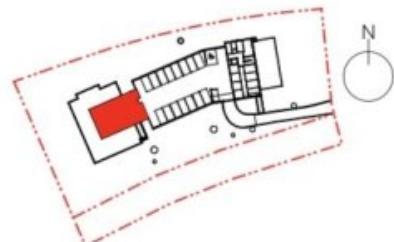
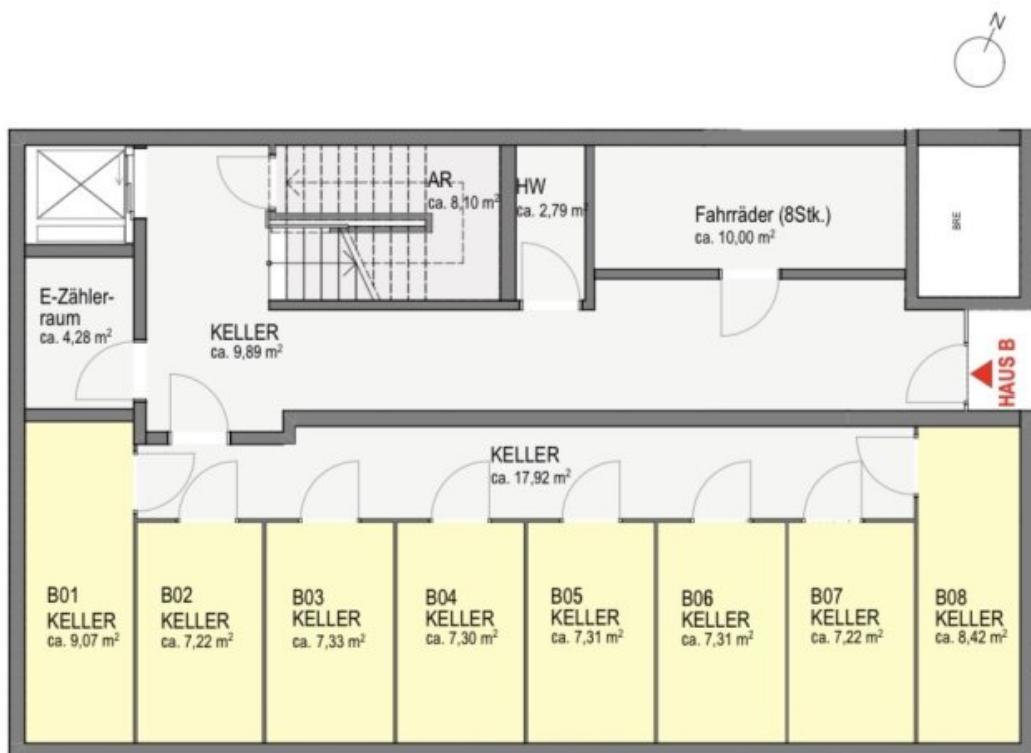
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen 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  
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 m<sup>2</sup> (WNFL ca. 139,98 m<sup>2</sup>) bietet diese Wohnung ein außergewöhnliches Wohnambiente auf höchstem Niveau.

Der großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 40,25 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und bietet 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 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 Neubauausstattung

? 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