

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



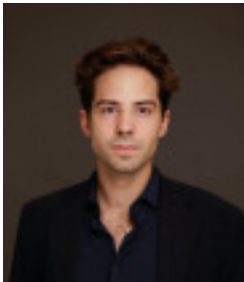
**Objektnummer: 1945/2154**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2023
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,44 m²
Nutzfläche:	444,55 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	321,68 m²
Keller:	7,22 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	868.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.931,29 €

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

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







HELENE

## GRUNDRISS: ERDGESCHOSS



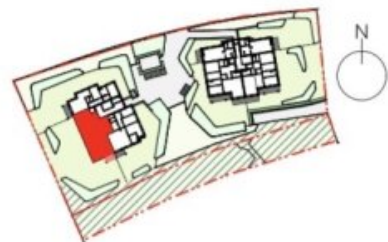
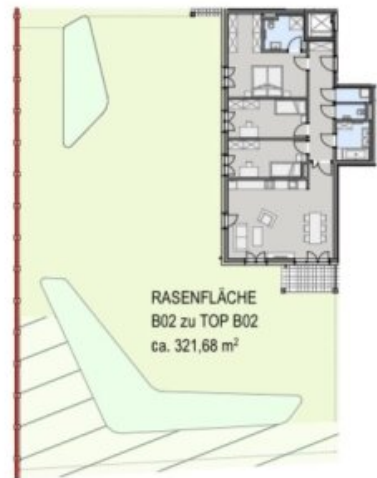
**Haus B**  
Erdgeschoss TOP B02  
HUP ARCHITEKTEN  
ZT GMBH

MENSCH • EXPERTISE • VISION  
Wohnen ca. 109,44 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 6,21 m<sup>2</sup>  
Rasenfläche ca. 321,68 m<sup>2</sup>

SW = Sonderwunsch

## ÜBERSICHT:



**KOLLITSCH®  
GRUPPE**

03.April 2024

M 1:100

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

**HUP** ARCHITEKTEN  
ZT GMBH



## GRUNDRISS: ERDGESCHOSS



### TOP B01

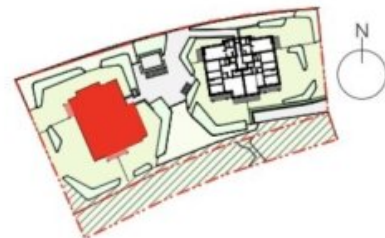
Wohnen ca.	76,77 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	9,17 m <sup>2</sup>
Rasenfläche ca.	247,27 m <sup>2</sup>

### TOP B02

Wohnen ca.	109,44 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	6,21 m <sup>2</sup>
Rasenfläche ca.	321,68 m <sup>2</sup>

### TOP B03

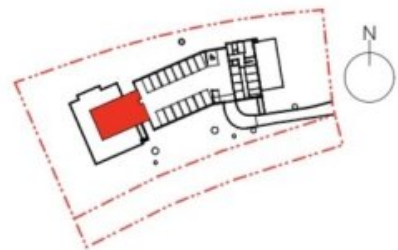
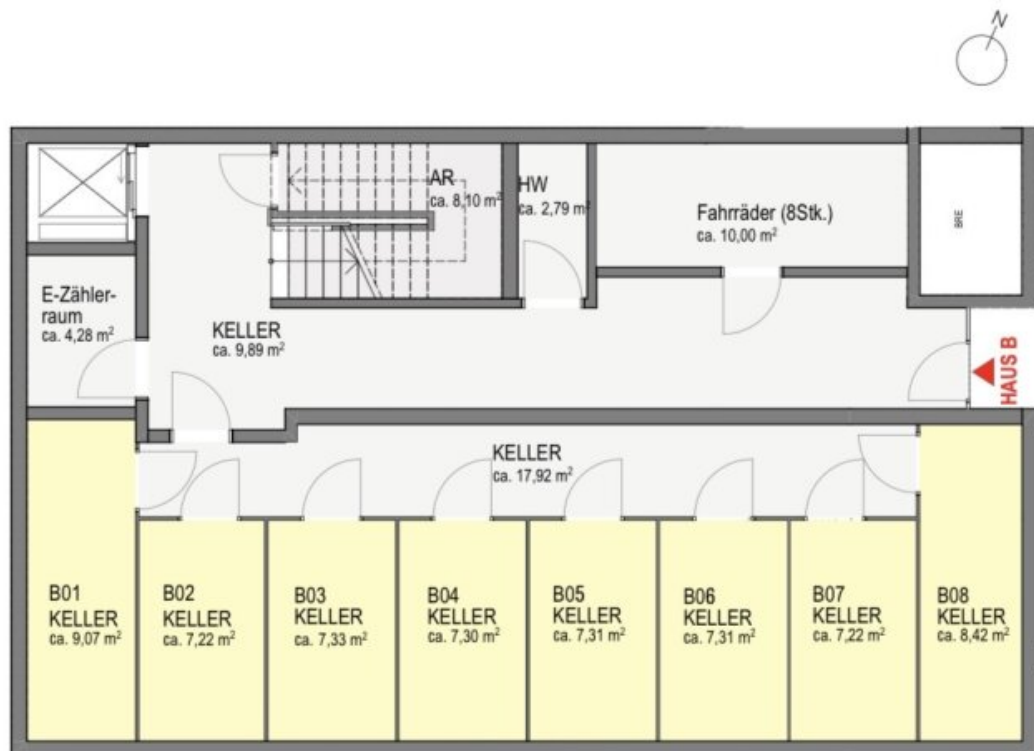
Wohnen ca.	103,50 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	6,21 m <sup>2</sup>
Rasenfläche ca.	168,16 m <sup>2</sup>







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 hochwertige Neubau-Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot und überzeugt durch eine moderne Architektur sowie eine durchdachte Grundrissgestaltung. Mit einer Wohnfläche von ca. 109,44 m<sup>2</sup> und 4 vollwertigen Zimmern eignet sich dieses Objekt ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Der offen gestaltete Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 36,64 m<sup>2</sup> bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse (ca. 6,21 m<sup>2</sup>) sowie zum beeindruckenden Eigengarten mit ca. 321,68 m<sup>2</sup>. Diese private Grünfläche eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom entspannten Rückzugsort bis hin zum perfekten Garten für Kinder oder Haustiere.

Drei gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei modern ausgestattete Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für höchsten Wohnkomfort und optimale Alltagstauglichkeit.

Große Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume und unterstreichen das offene Wohngefühl.

#### Ausstattungs Highlights

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

- Elektrischer Badheizkörper
- Frostsichere Außenarmatur
- Terrasse mit Feinsteinzeugbelag
- Neubau in energieeffizienter Bauweise

Besonderheiten auf einen Blick

? 4 Zimmer mit großzügigem Grundriss

? Über 320 m² privater Eigengarten

? 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