

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



Objektnummer: 1945/2153

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:	76,77 m²
Nutzfläche:	340,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	247,27 m²
Keller:	7,22 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	628.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.180,28 €

Ihr Ansprechpartner

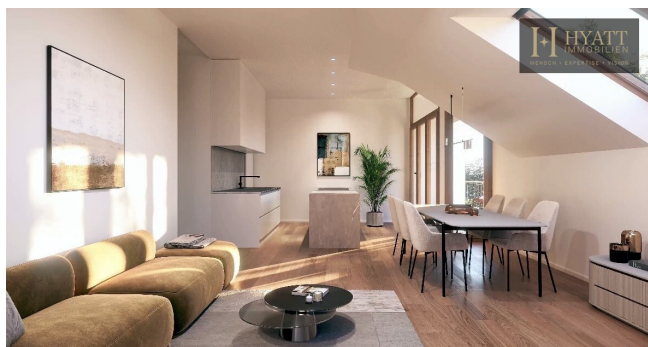


Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

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







HELENE

GRUNDRISS: ERDGESCHOSS



HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH
Erdgeschoss TOP B01
Villen Helenenstraße.
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Wohnen ca. 76,77 m²
Terrasse ca. 9,17 m²
Rasenfläche ca. 247,27 m²

SW = Sonderwunsch

ÜBERSICHT:



KOLLITSCH
GRUPPE

03. April 2024

M 1:100



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

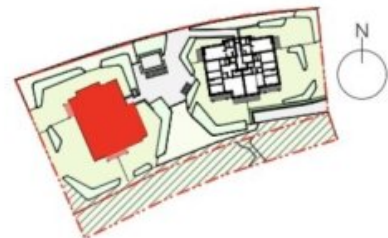
Wohnen ca.	76,77 m ²
Terrasse ca.	9,17 m ²
Rasenfläche ca.	247,27 m ²

TOP B02

Wohnen ca.	109,44 m ²
Terrasse ca.	6,21 m ²
Rasenfläche ca.	321,68 m ²

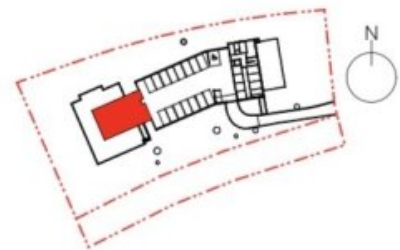
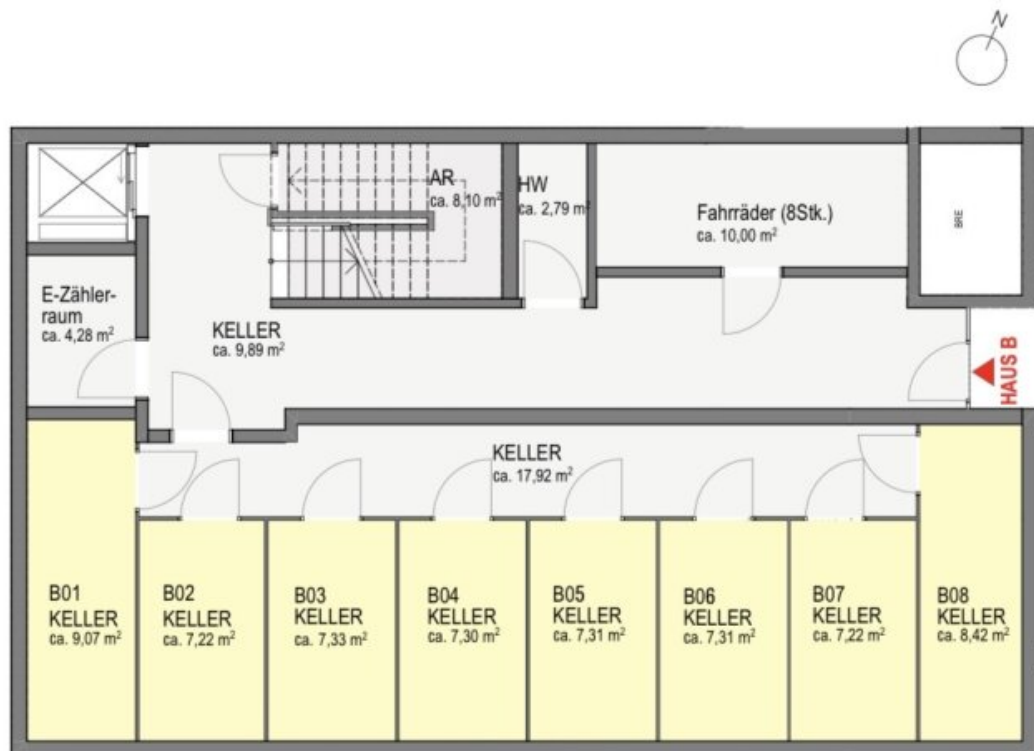
TOP B03

Wohnen ca.	103,50 m ²
Terrasse ca.	6,21 m ²
Rasenfläche ca.	168,16 m ²





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 Neubau-Gartenwohnung im Erdgeschoss vereint modernes Wohnen, durchdachte Raumplanung und hochwertige Ausstattung auf höchstem Niveau. Die Wohnfläche von ca. 76,77 m² verteilt sich optimal auf 3 Zimmer und bietet ein komfortables Wohnambiente mit viel Tageslicht.

Der großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt zur Terrasse (ca. 9,17 m²) sowie zur weitläufigen privaten Gartenfläche (ca. 247 m²) – ideal für entspannte Stunden im Freien, Familienleben oder Gartenliebhaber.

Zwei gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt mit bodengleicher Dusche, hochwertiger Sanitärausstattung und eleganter Gestaltung. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden den funktionalen Grundriss ab.

Ausstattungshighlights

- Hochwertiger Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen in Bad und WC
- Elektrische Raffstores für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Moderne Holz-Alu-Fenster mit edlen Edelstahlbeschlägen
- Stilvolle Innentüren in Weiß
- Bodengleiche Dusche & hochwertige Markenarmaturen
- Elektrischer Badheizkörper
- Frostsichere Außenarmatur
- Terrasse mit Feinsteinzeugplatten
- Neubauqualität & energieeffiziente Bauweise

Besonderheiten

? Großzügiger Eigengarten

? Ruhige, hochwertige Wohnlage

? Moderne Architektur & Ausstattung

? Durchdachter Grundriss

? 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