

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



Objektnummer: 1945/2150

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:	150,14 m ²
Nutzfläche:	168,56 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	9,61 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.048.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.980,15 €

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



I+I HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

© GC Münch



I+I HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



I+I HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



©GS Visuals



GRUNDRISS: DACHGESCHOSS



HYATT
Hochgeschoss-TOP-AC3.
IMMOBILIEN
Güllen Helenenstraße.
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Wohnen ca. 146,50 m²

Loggia ca. 3,64 m²

WNFL ca. 150,14 m²

Balkon ca. 8,81 m²

SW = Sonderwunsch



HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH

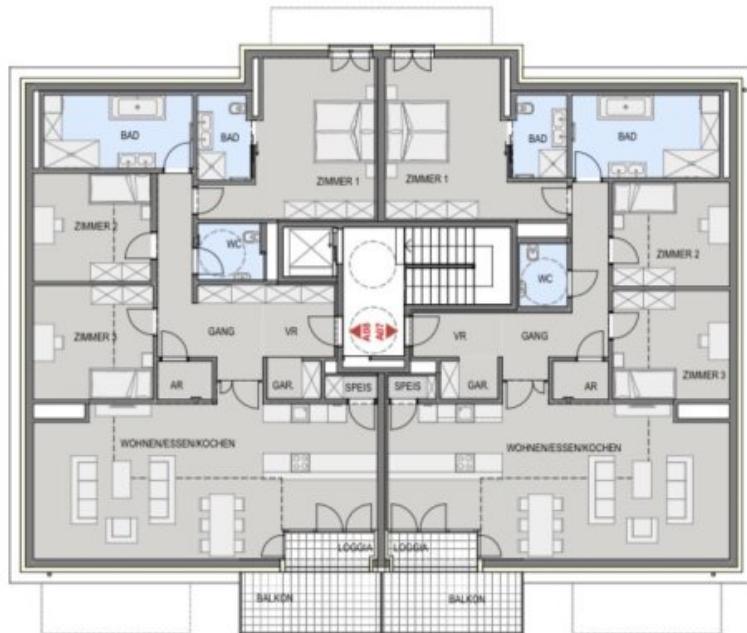
14. Mai 2024 M 1:100

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 ± 3%. "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung



GRUNDRISS: DACHGESCHOSS

Haus A.
Dachgeschoss Übersicht
HILYATT
MENSH • EXPERTISE • VISION

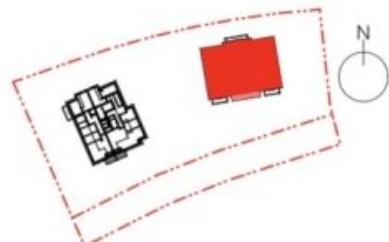


TOP A07

Wohnen ca. 142,66 m²
Loggia ca. 3,64 m²
Balkon ca. 8,81 m²

TOP A08

Wohnen ca. 146,50 m²
Loggia ca. 3,64 m²
Balkon ca. 8,81 m²



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: ERDGESCHOSS

Haus A
Frigerio Cross Übersicht
Villen Helenestraße
MENSCH • EXPERTISE • VISION

**TOP A01**

Wohnen ca.	84,68 m ²
Terrasse ca.	8,50 m ²
Balkon ca.	3,89 m ²
Rasenfläche ca.	138,67 m ²

TOP A02

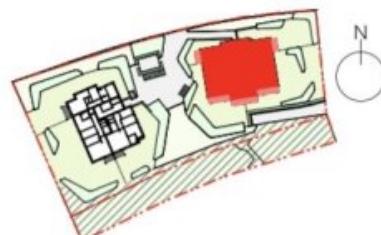
Wohnen ca.	103,66 m ²
Terrasse ca.	22,85 m ²
Rasenfläche ca.	264,59 m ²

TOP A03

Wohnen ca.	108,47 m ²
Terrasse ca.	22,86 m ²
Rasenfläche ca.	161,92 m ²

TOP A04

Wohnen ca.	84,26 m ²
Terrasse ca.	8,50 m ²
Balkon ca.	3,89 m ²
Rasenfläche ca.	41,93 m ²



HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH

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

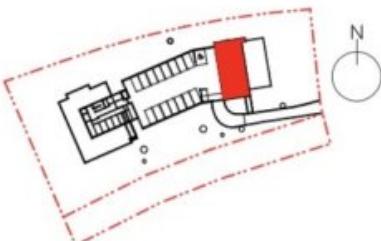
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz ± 3%. "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"



GRUNDRISS: UNTERGESCHOSS

Haus A
Kellergeschoss Übersicht
Hellenstrasse
IMMOBILIEN

MENSCH • EXPERTISE • VISION



03.April 2024
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.

Top A08 ist eine außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in einem modernen Neubauprojekt und bietet ein durchdachtes Raumkonzept auf rund 146,5 m² Wohnfläche.

Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 53 m², der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zu Loggia und Balkon bietet – perfekte Voraussetzungen für entspanntes Wohnen und stilvolles Empfangen.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein separates WC, einen geräumigen Vorraum, Abstellräume sowie eine praktische Speis. Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen sorgt für maximale Privatsphäre und hohen Wohnkomfort.

Ausstattungsmerkmale :

- hochwertige Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- elegante Feinsteinzeugfliesen in Bädern, WC und Nebenräumen
- moderne Sanitärausstattung namhafter Marken
- großzügige Raumhöhen im Dachgeschoss
- Loggia und Balkon als exklusive Freiflächen
- zeitlos-moderne Architektur und qualitative Bauausführung

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf, Paare mit Anspruch oder als wertstabile Investition in bester Wohnqualität.

Provisionsfrei für 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