

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



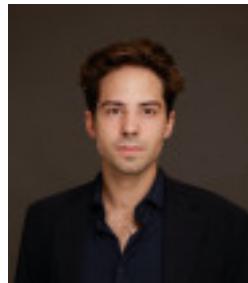
**Objektnummer: 1945/2152**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	398,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	264,59 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	858.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.277,06 €

## Ihr Ansprechpartner

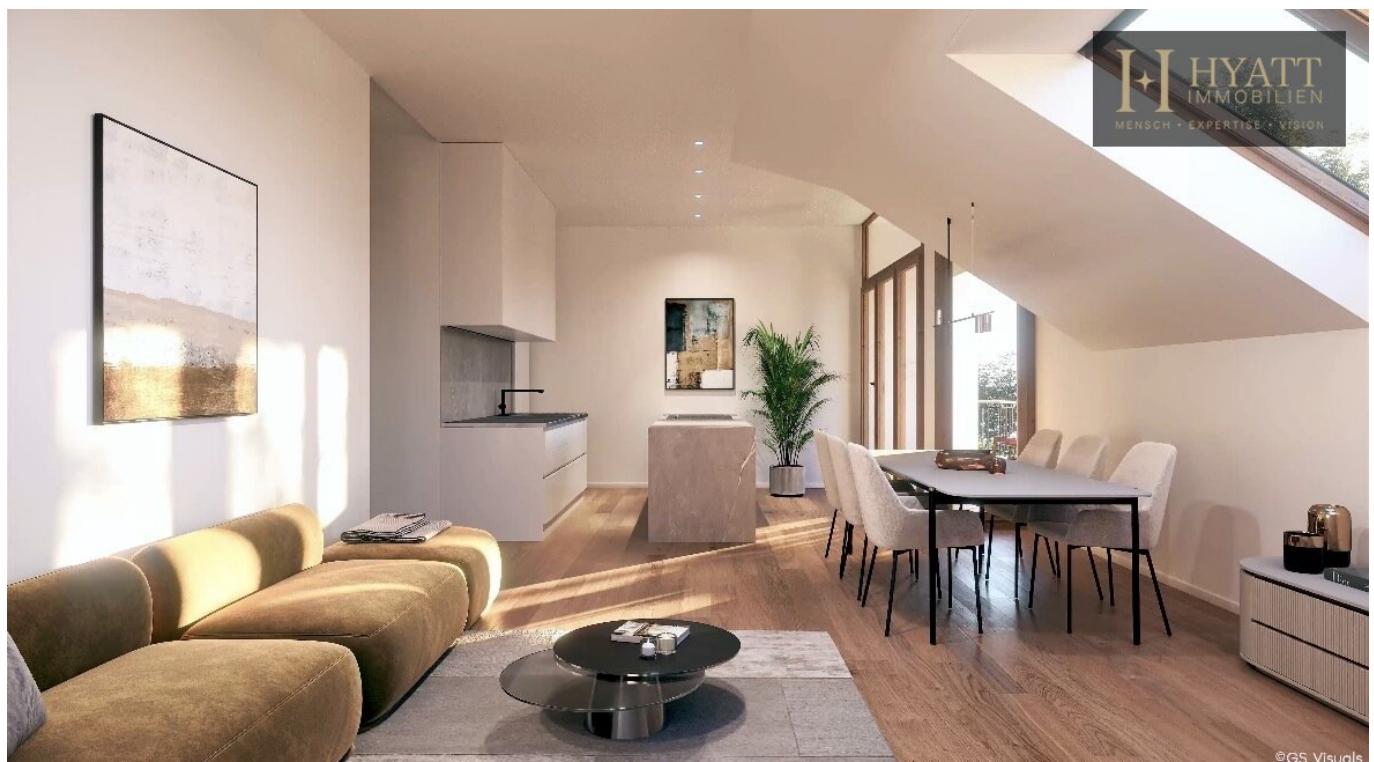


### Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

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







## GRUNDRISS: ERDGESCHOSS

**Haus A**  
HOTEL &  
IMMOBILIEN  
HOTEL &  
IMMOBILIEN

Wohnen ca. 103,66 m<sup>2</sup>

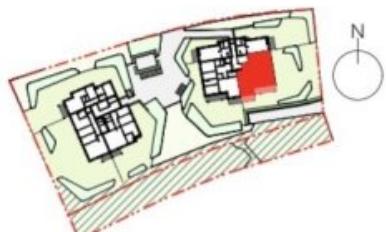
Terrasse ca. 22.85 m<sup>2</sup>

Rasenfläche ca. 264,59 m<sup>2</sup>

SW = Sonderwunsch



## ÜBERSICHT:



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 Bauaus führt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz ± 3%. "Böschungskanten-, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Baulösung noch abweichen".



GRUNDRISS: ERDGESCHOSS

**Haus A**  
Frigeri Groß Übersicht  
Villen Helenestraße  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



#### TOP A01

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

#### TOP A02

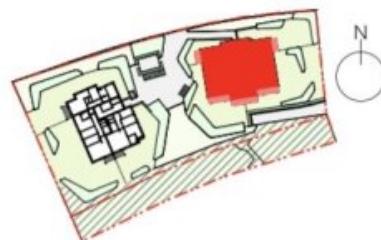
Wohnen ca.	103,66 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	22,85 m <sup>2</sup>
Rasenfläche ca.	264,59 m <sup>2</sup>

#### TOP A03

Wohnen ca.	108,47 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	22,86 m <sup>2</sup>
Rasenfläche ca.	161,92 m <sup>2</sup>

#### TOP A04

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



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

**HUP** ARCHITEKTEN  
ZT GMBH

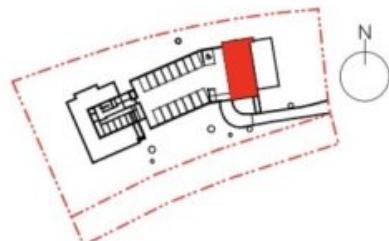
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen 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 A  
Kellergeschoss Übersicht  
Hellenhellenstraße  
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.

Diese hochwertig ausgeführte 4-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Neubauprojekts und überzeugt durch eine durchdachte Raumauflistung, großzügige Freiflächen und eine außergewöhnliche Gartenfläche.

Auf rund 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein offenes Wohn-/Ess-/Kochkonzept, drei gut geschnittene Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Abstellräume. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein absolutes Highlight ist der außergewöhnlich große Eigengarten mit ca. 265 m<sup>2</sup>, ergänzt durch zwei Terrassen mit insgesamt rund 23 m<sup>2</sup> – perfekt für Familien, Gartenliebhaber oder alle, die großzügige Freiflächen schätzen.

Ausstattungsmerkmale :

- hochwertige Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- moderne Feinsteinzeugfliesen in Bädern und Nebenräumen
- stilvolle Sanitärausstattung renommierter Marken
- große Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse
- elektrisch betriebener Sonnenschutz
- zeitlos-moderne Architektur und hochwertige Bauausführung

Die Wohnung eignet sich ideal als Familienwohnsitz mit Garten, aber auch als langfristig wertstabile Investition.

Ein weiterer großer Vorteil: Der Kauf ist 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