

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



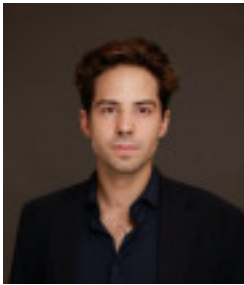
Objektnummer: 1945/2152

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2023
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,66 m²
Nutzfläche:	398,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	264,59 m²
Keller:	7,82 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	858.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.277,06 €

Ihr Ansprechpartner



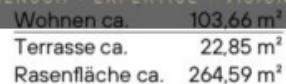
Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

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







SW = Sonderwunsch



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht planfähig. 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 Wohnnutzflächenoleranz $\pm 3\%$. Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"

**KOLLITSCH®
GRUPPE**

HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH



GRUNDRISS: ERDGESCHOSS

Haus A
Erstgeschoss (Erdgeschoss)
Hillen-Helene-Strasse
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

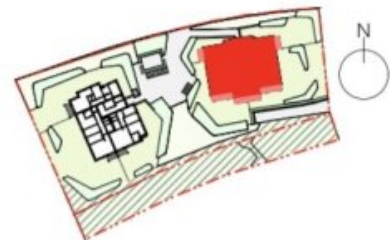
Wohnen ca.	103,66 m ²
Terrasse ca.	22,85 m ²
Rasenfläche ca.	264,59 m ²

TOP A03

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

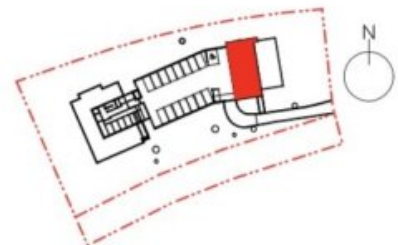
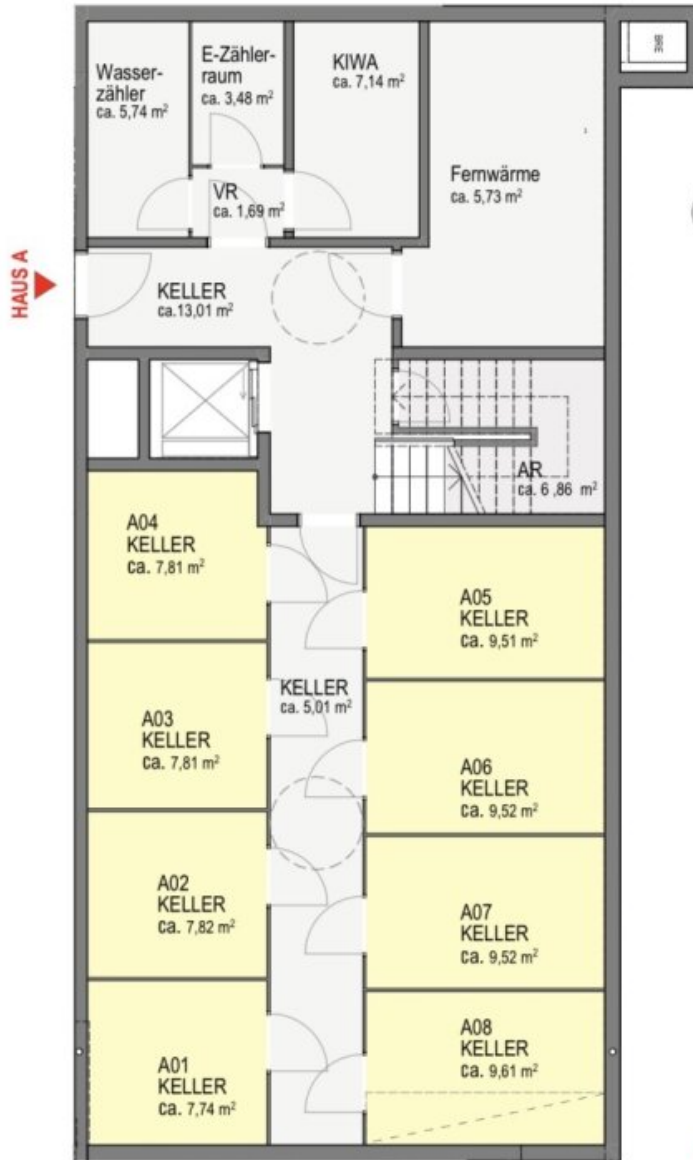
TOP A04

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





GRUNDRISS: UNTERGESCHOSS



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 Raumaufteilung, großzügige Freiflächen und eine außergewöhnliche Gartenfläche.

Auf rund 103 m² 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 m², ergänzt durch zwei Terrassen mit insgesamt rund 23 m² – 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