

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



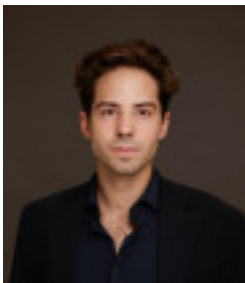
Objektnummer: 1945/2151

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:	142,66 m²
Nutzfläche:	164,63 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	9,52 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	998.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.995,65 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

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

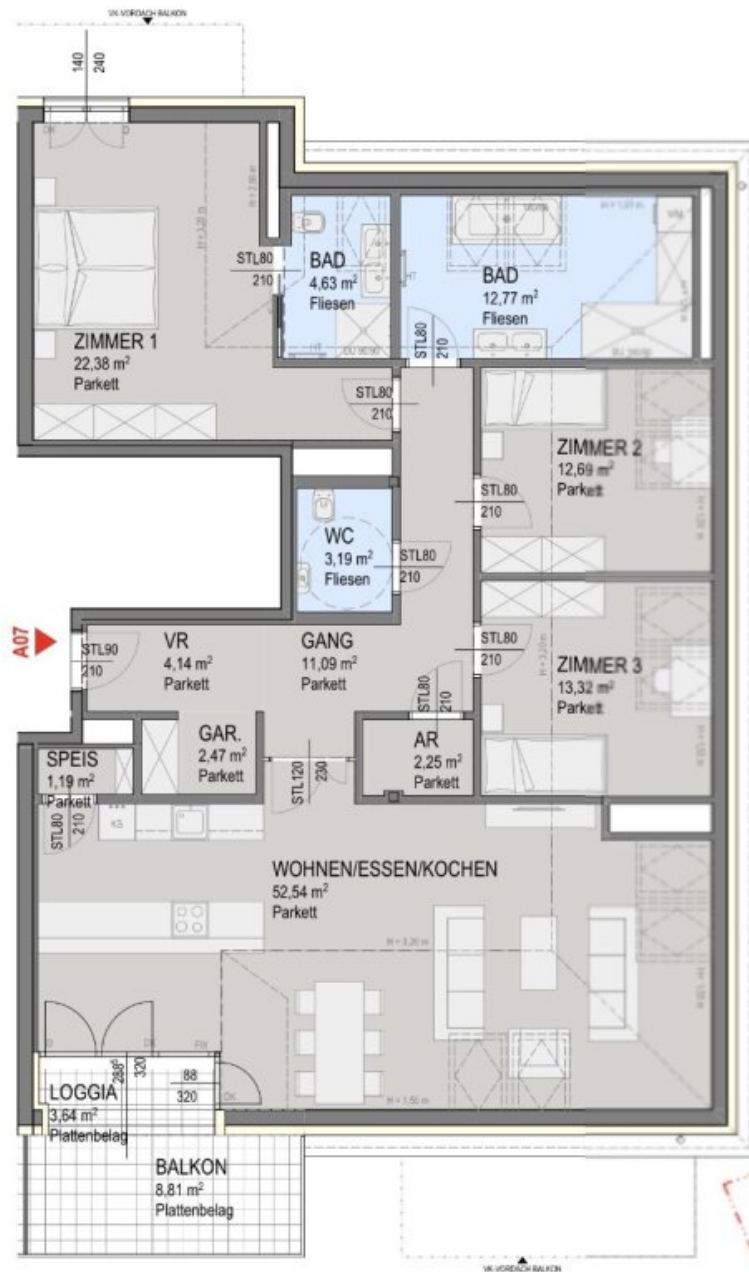
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







GRUNDRISS: DACHGESCHOSS



Wohnen ca. 142,66 m²
Loggia ca. 3,64 m²
WNFL ca. 146,30 m²
Balkon ca. 8,81 m²

SW = Sondereinrichtung

A07

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

HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH



GRUNDRISS: DACHGESCHOSS

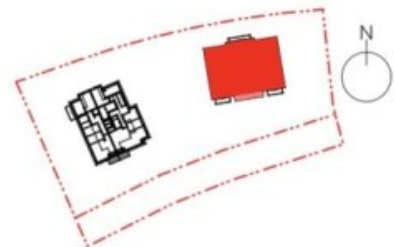


TOP A07

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



**KOLLITSCH®
GRUPPE**

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

HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH



GRUNDRISS: ERDGESCHOSS

Haus A
Erdgeschoss (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

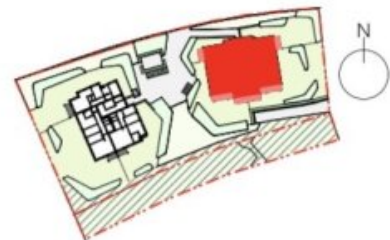
Wohnen ca.	103,66 m ²
Terrasse ca.	22,85 m ²
Rasenfläche ca.	264,59 m ²

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



KOLLITSCH
GRUPPE

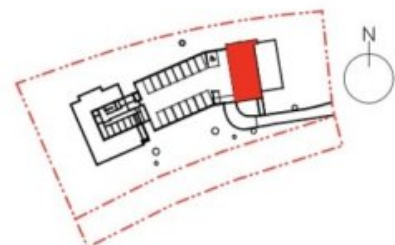
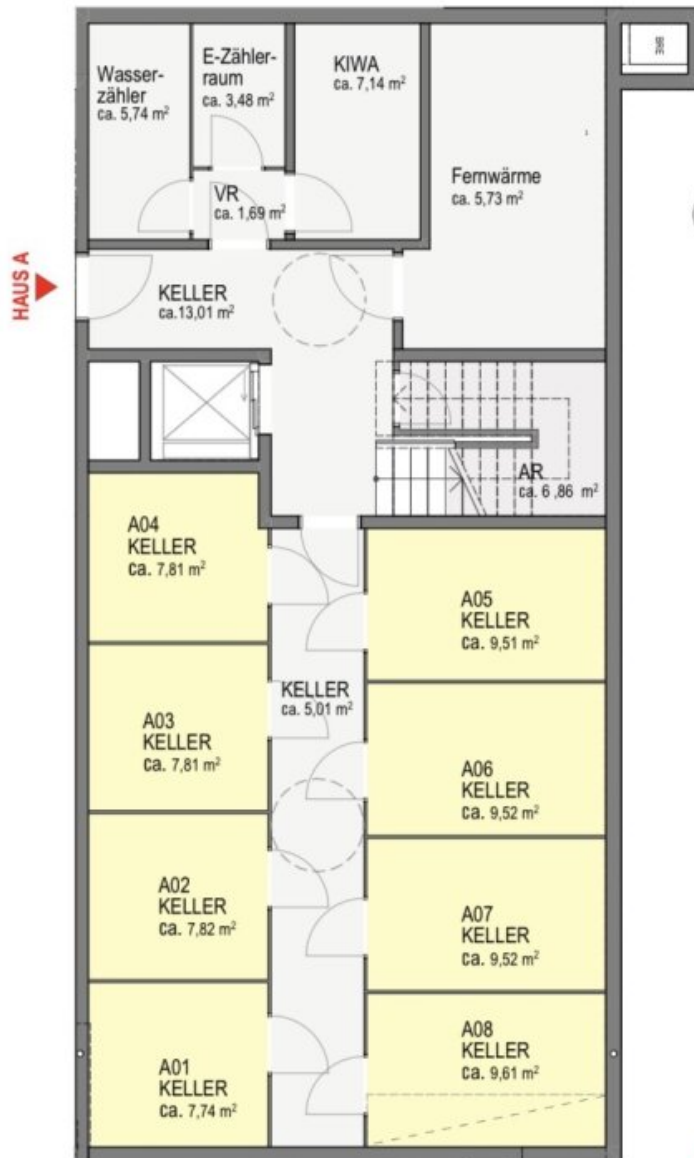
03. April 2024 M 1:200
0 1 2 3 4 5m

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

HUP ARCHITEKTEN
ZT GMBH



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 großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem modernen Neubauprojekt und überzeugt durch ihre großzügige Raumgestaltung, hochwertige Ausstattung und attraktive Freiflächen.

Auf rund 143 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen offen gestalteten Wohn-/Ess-/Kochbereich mit beeindruckenden ca. 52 m², drei gut proportionierte Schlafzimmer, zwei voll ausgestattete Badezimmer, ein separates WC, Abstellräume sowie eine praktische Speis.

Besonderes Highlight sind die Loggia und der Balkon, die zusätzlichen Freiraum im Dachgeschoss bieten und den Wohnbereich ideal erweitern – perfekt für entspannte Stunden im Freien mit Ausblick.

Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl, während die durchdachte Grundrissgestaltung maximale Funktionalität und Wohnkomfort gewährleistet.

Ausstattungsmerkmale :

- hochwertige Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- elegante Feinsteinzeugfliesen in Bädern und Nebenräumen
- moderne Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- großzügige Raumhöhen und lichtdurchflutete Wohnbereiche
- Balkon und Loggia als hochwertige Freiflächen
- zeitlos-moderne Architektur und qualitative Bauausführung

Diese Dachgeschosswohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, die großzügiges Wohnen mit Außenflächen schätzen, ebenso wie als wertbeständige Investition.

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