

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



**Objektnummer: 1945/2149**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<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>	84,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	243,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	138,67 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,74 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>	568.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.707,61 €

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

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



I+I HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

© GC Münch



I+I HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



I+I HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

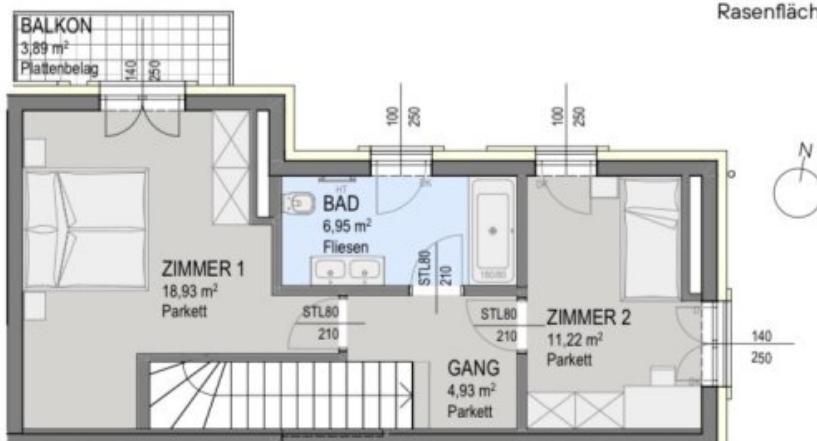


©GS Visuals





#### GRUNDRISS: 1.OBERGESCHOSS



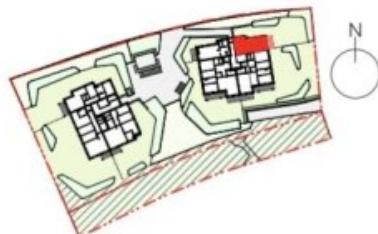
**I+I HYATT**  
Haus  
EC / ECO TOP A1  
Villen Helenenstraße,  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

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>

#### GRUNDRISS: ERDGESCHOSS



#### ÜBERSICHT:



03.April 2024  
0 1 2 3 4 5m  
M 1:100

**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 <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**

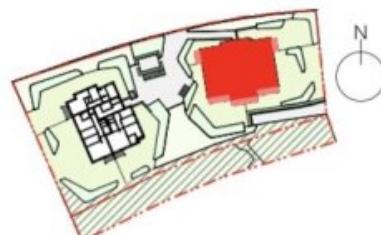
Wohnen ca.	103,66 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	22,85 m <sup>2</sup>
Rasenfläche ca.	264,59 m <sup>2</sup>

**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>



**HUP** ARCHITEKTEN  
ZT GMBH

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

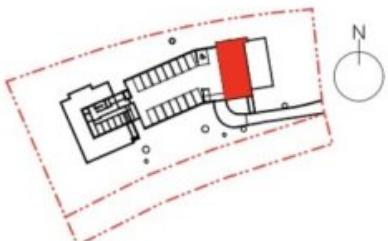
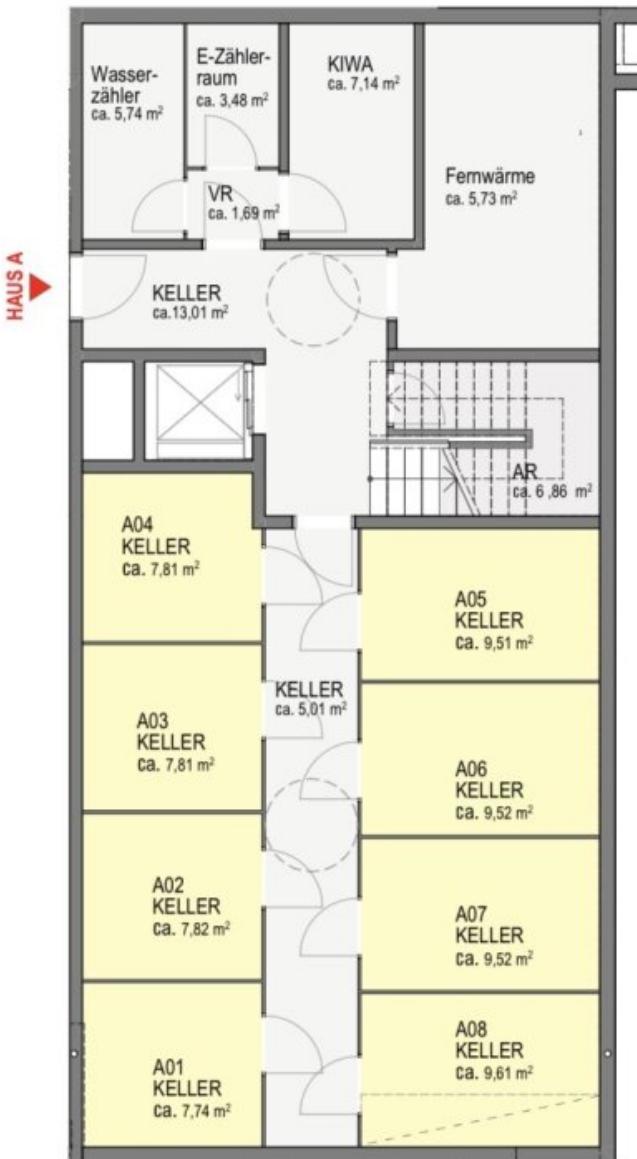
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen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



N

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.

In dieser modernen Wohnanlage entstehen zeitgemäße, architektonisch durchdachte Wohnungen, die höchsten Ansprüchen an Komfort, Qualität und Funktionalität gerecht werden. Das Projekt umfasst unterschiedliche Wohnungsgrößen und Grundrissvarianten – von effizient geplanten Einheiten bis hin zu großzügigen Familienwohnungen.

Alle Einheiten zeichnen sich durch lichtdurchflutete Räume, klare Grundrisslösungen und großzügige Außenflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten aus. Hochwertige Materialien und eine sorgfältig abgestimmte Ausstattung schaffen ein modernes, elegantes Wohnambiente.

Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- edle Parkettböden in den Wohnräumen
- großformatige Feinsteinzeugfliesen in Sanitärbereichen
- moderne Sanitärausstattung renommierter Marken
- hochwertige Fenster- und Türsysteme
- elektrisch betriebener Sonnenschutz
- zeitloses, modernes Design in allen Wohnbereichen

Das Projekt überzeugt nicht nur durch seine Bauqualität, sondern auch durch eine klare architektonische Linie, energieeffiziente Bauweise und ein nachhaltiges Gesamtkonzept.

Ein besonderer Vorteil: Der Erwerb ist provisionsfrei für Käufer, wodurch sich diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders attraktiv gestaltet.

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