

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



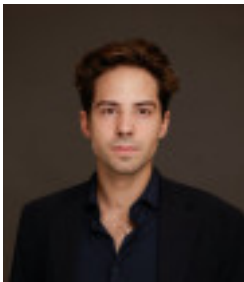
Objektnummer: 1945/2149

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2023
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,68 m²
Nutzfläche:	243,48 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	138,67 m²
Keller:	7,74 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	568.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.707,61 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

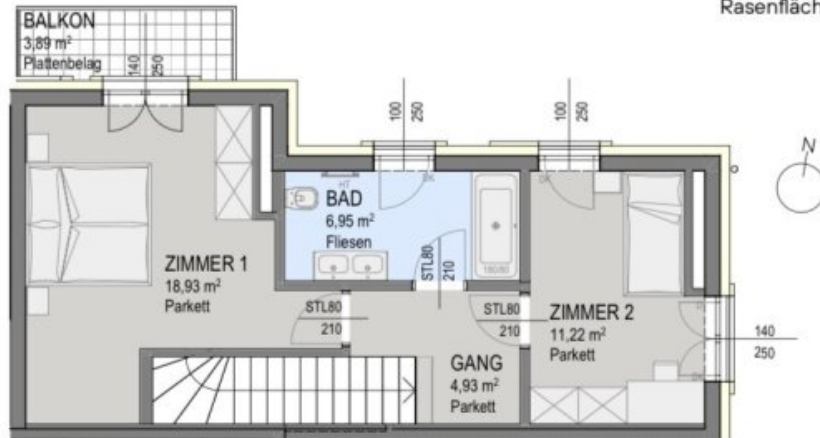
T +43 664 140 47 04
H +43 676 775 37 99







GRUNDRISS: 1.OBERGESCHOSS



HYATT
EG / 1.OG - TOP A01
Villen Helenenstraße.
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Wohnen ca. 84,68 m²
Terrasse ca. 8,50 m²
Balkon ca. 3,89 m²
Rasenfläche ca. 138,67 m²

SW = Sonderwunsch

GRUNDRISS: ERDGESCHOSS



ÜBERSICHT:



KOLLITSCH
GRUPPE

03. April 2024

M 1:100

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



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

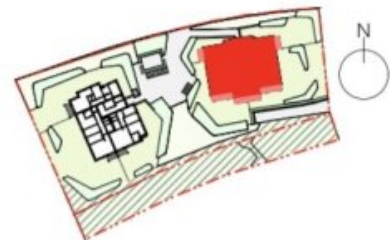
Wohnen ca.	103,66 m ²
Terrasse ca.	22,85 m ²
Rasenfläche ca.	264,59 m ²

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



KOLLITSCH
GRUPPE

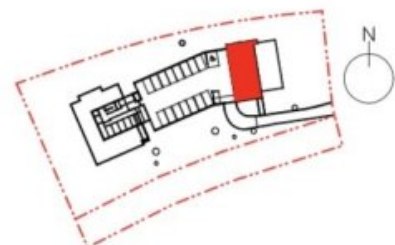
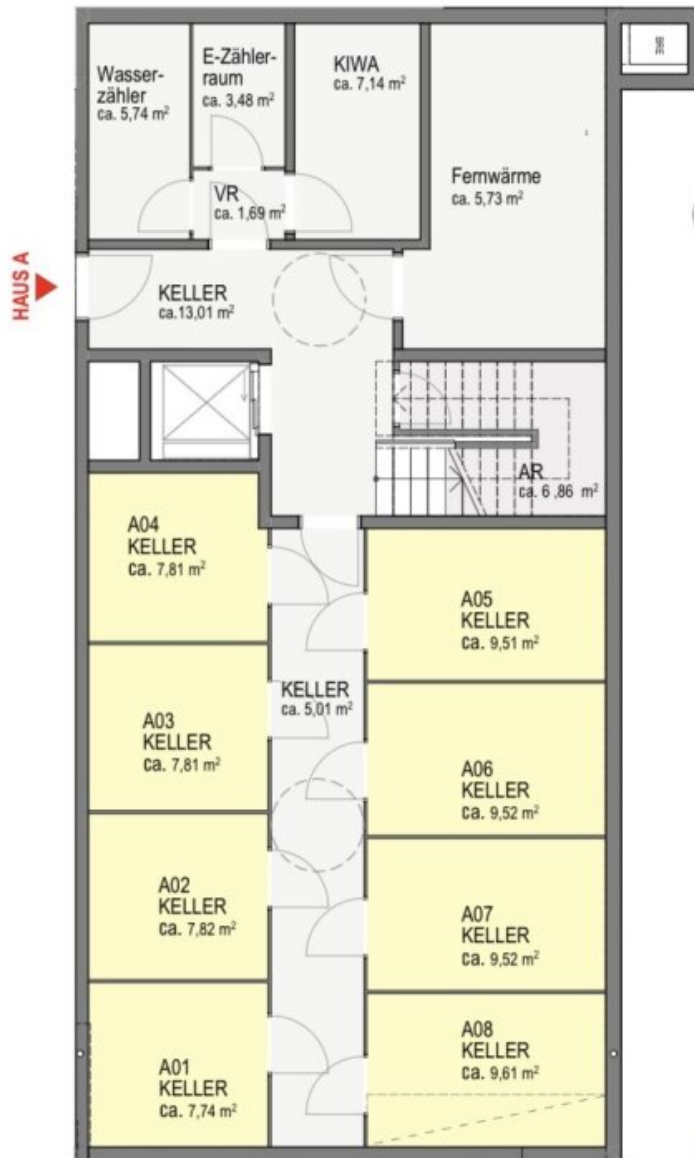
03. April 2024 M 1:200
0 1 2 3 4 5m

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.

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