

**KAUFANBOT LIEGT VOR: Für Investoren: vermietete 4
Zimmer-Designerwohnung im romantischen Helenental in
Baden | Eigentum**



Objektnummer: 14144

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	45,82 m ²
Keller:	4,33 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,42
Kaufpreis:	883.507,00 €

Ihr Ansprechpartner



Maria Leiner

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 116 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







LEBEN IM HELENENTAL

BADEN, HELENENSTRASSE 106A
ERDGESCHOSS

TOP 2

4-ZIMMER WOHNUNG

WOHNESZIMMER	36.54 m²
KÜCHE	10.91 m²
ZIMMER	14.79 m²
ZIMMER	12.48 m²
ZIMMER	15.54 m²
SPEIS	2.75 m²
WIRT. R.	2.88 m²
GARD.	5.09 m²
VORRAUM	4.91 m²
VORRAUM	7.63 m²
BAD	9.45 m²
DUMC	2.83 m²
GANG	5.50 m²
	129.50 m²
TERRASSE	13.36 m²
TERRASSE	4.24 m²
TERRASSE	9.66 m²
	27.26 m²
GARTEN	12.39 m²
GARTEN	2.07 m²
GARTEN	2.04 m²
GARTEN	10.99 m²
BOSCHUNG	18.33 m²
	45.82 m²



IMMOBILIENWELT LEINER
REKONSTRUKTION - UMBAU - ERWEITERUNG

Helmholtz Str. 11 • 7222 Schwanau
Tel: 07141 901-11 • Fax: 07141 901-11
www.immowelt-leiner.de • www.immowelt-leiner.de



ARCHITEKT KRIDMANICS Z GMBH
2900 BADEN, BECHERDORF WILHELMSTRASSE 1-3/5

Unverbindliche Planzeichnung. Änderungen während der Realisierung, infolge Bauherrnauflagen, Bauteiländerungen und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Realisierung von Umbauarbeiten vorzubereiten. Baupläne erfordern die Genehmigung und Bauführung im öffentlichen Recht und sind nicht genehmigt. Bauplan und Wiedergabe, Vertrieb, Kopieren und sonstige Auswertung ist ohne schriftliche Genehmigung.

Objektbeschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN IN IHRER DESIGNERWOHNUNG IM HELENENTAL!

Inmitten einer idyllischen Landschaft mit Blick auf die historische Burgruine Rauhenstein befindet sich dieses kürzlich errichtete Architektenjuwel mit 6 außergewöhnlichen Wohnungen. Großzügig, lichtdurchflutet und in Niedrigenergie-Bauweise. Erleben Sie die liebevolle, harmonische Verbindung zwischen Landschaft und Moderne, die keine Wünsche offen lässt.

Hier werden Ihnen zahlreiche Freizeitgestaltungen in unmittelbarer Nähe geboten: Ein Tennisplatz und das Amphitheater sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus besticht die Lage durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung nach Wien. Die Busstation der Linie 303 ist zu Fuß erreichbar und führt Sie direkt zum Herzen Wiens. In 5 Autominuten erreichen Sie das Badner Stadtzentrum, wo sich alles Wesentliche wie Nahversorger, Drogerien, Apotheken sowie Banken befindet.

So einzigartig und schön die Lage und die Umgebung dieses Projekts sind, so beeindruckend ist auch die Architektur und die Ausstattung der Wohnungen. Die ökologische und nachhaltige Planung, Luft/Wasserwärmepumpe und Komfortlüftung sind nur wenige Highlights von vielen. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem atemberaubenden Belichtungs- und Beleuchtungskonzept überrascht. Die großzügigen Außenflächen sind von den Wohn- und Schlafzimmern jeder Wohnung begehbar. Süd-/West- Terrassen, mit Blick auf die idyllische Landschaft, laden ein zum Verweilen und bieten viel gestalterischen Freiraum. Zusätzlich kann ein Garagenplatz erworben werden.

Bei allen Wohnungen kann die NÖ Wohnbauförderung beantragt werden (abhängig der Förderkriterien). Alle Formalitäten erledigen wir für Sie.

Auch für Investoren interessant durch Vst. Abzug.

DAS HAUS | EXKLUSIVE AUSSTATTUNG

- * Absolute Barrierefreiheit
- * Lift
- * Fenster dreifach verglast
- * Schrägverglasung mit Sonnenschutzgläsern

- * Innenfensterbänke tlw. aus Glas
- * Außenbeschattung mit elektrisch steuerbaren Raffstores
- * Wohnungseigene Luft-Wasser-Wärmepumpe
- * Komfortlüftung mit Kühlfunktion
- * Echtholzparkett Eiche Natur
- * Fußbodenheizung
- * Sanitärbereich Feinsteinzeug 60x120cm
- * Videogegegensprechanlage
- * TG-Plätze/E-Ladestation kann eingerichtet werden

TOP 2 | SPEKTAKULÄRE 4 ZIMMERWOHNUNG

- * Neubau
- * 129,50 m² Wohnfläche
- * Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit offener Küche und Lichtkuppel
- * Küche mit angrenzender Speis
- * 3 geräumige Schlafzimmer, jedes mit Ausgang auf die Terrasse
- * Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch, WC und großem Fenster auf die Terrasse
- * Großzügiger Abstellraum
- * Gästebad mit WC
- * 3 große Lichtkuppeln im Vorraum, Küche und Wohnzimmer
- * Über 73m² Außenflächen mit herrlichen Terrassen und Grünbereich

* Einlagerungsraum

IHRE INVESTITION: € 883.507,-

[LINK ZUM WOHNUNGSPLAN](#)

[ZUR VIDEOBESICHTIGUNG](#)

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnungen sind umgeben von wunderschöner Natur und ein Blick auf die Burgruine Rauhenstein machen das Wohnen hier besonders. Der Standort wurde bewusst gewählt, dass sich das Leben im Grünen und ein Leben im Stadtzentrum gut kombinieren lässt. Einerseits wird Ihnen ein zahlreiches Freizeitangebot in unmittelbarer Nähe angeboten. Ein Tennisplatz und das Amphitheater sind fußläufig zu erreichen. Ebenso der Wienerwald. Andererseits besticht die Lage durch eine hervorragende Verkehrsanbindung nach Wien. Die Busstation der Linie 303 ist ebenfalls fußläufig zu erreichen und führt Sie direkt nach Wien. Zusätzlich haben Sie auch die Möglichkeit mit der Linie bis zum Josefsplatz zu fahren, um anschließend mit der Badner Bahn innerhalb von 30 min. nach Wien zu gelangen. Das Badner Stadtzentrum erreichen Sie in 5 Autominuten. Dort befindet sich alles Wesentliche wie: Nahversorger, Drogerien, Apotheken sowie Banken. Zusätzlich überzeugt Baden durch seine Tradition. Wie zum Beispiel das bekannte Hotel Sacher, welches zu einem unvergesslichen Frühstücksbrunch in direkter Nähe einlädt.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

RUFEN SIE AN!

Ricarda Leiner, MA - 0664 157 11 11

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap