HELENE - Genussvoll leben in Baden

Objektnummer: 310901

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Helenenstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	138,67 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	568.100,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Florian Muigg

BESTLIST Immobilien

©GS Visuals

©GS Visuals

HELENE
©GS Visuals

HELENE

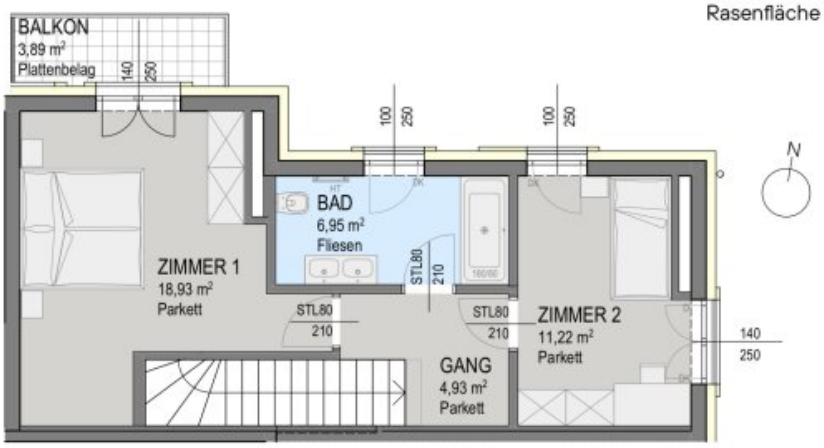
Haus A.

EG / 1.OG TOP A01.
Villen Helenenstraße.

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

SW = Sonderwunsch

GRUNDRISS: 1.OBERGESCHOSS



GRUNDRISS: ERDGESCHOSS

ÜBERSICHT:

03.April 2024 M 1:100

0 1 2 3 4 5m

HUP ARCHITEKTEN ZT GMBH

KOLLITSCH® GRUPPE

Kollitsch & Soravia.

Inspiriert von morgen.

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"

Objektbeschreibung

Diese Wohnung wird zum **Anlegerpreis im Rahmen eines umsatzsteuerpflichtigen Verkaufs** angeboten.

HELENE – Wohnen mit Stil in Baden bei Wien

Willkommen zu einem Wohnprojekt der besonderen Art: In begehrter Lage am Eingang der Helenenstraße, direkt neben dem idyllischen Doblhoffpark und unweit des charmanten Stadtkerns von Baden, entsteht ein einzigartiges Ensemble exklusiver Eigentumswohnungen.

Eleganz trifft Altstadtflair

Das Projekt „HELENE“ greift das unverwechselbare Ambiente der historischen Badener Altstadt auf und interpretiert es in moderner Architektur neu. Zwei stilvolle Stadtvillen beherbergen insgesamt 16 hochwertige Eigentumswohnungen – jede einzelne mit großzügigen Freibereichen wie Balkon, Terrasse oder privatem Garten.

Ein Rückzugsort mit kaiserlichem Charme

Die Wohnflächen reichen von ca. 77 m² bis 169 m² und bieten mit 3 bis 5 Zimmern den passenden Rahmen für unterschiedliche Lebensstile. Die Anlage umfasst 16 Tiefgaragenplätze und ist eingebettet in eine liebevoll gestaltete Gartenlandschaft, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Naturnah und urban zugleich

Ob unter Bäumen im Grünen, beim Spielen auf der Wiese oder bei einem Spaziergang entlang der Schwechat – hier lässt sich der Alltag mit Leichtigkeit genießen. Die Nähe zum Doblhoffpark, zu Kultureinrichtungen und zu den Thermalquellen macht diesen Ort besonders lebens- und liebenswert.

Architektur mit Bezug zur Geschichte

HELENE integriert sich harmonisch in die Umgebung und zitiert mit feinem Gespür Elemente der traditionellen Villenarchitektur. Das in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Baden entwickelte Konzept versteht sich als moderne Interpretation historischer Baukunst.

Ökologisch gedacht – zukunftsorientiert gebaut

Nachhaltigkeit steht im Fokus: Statt versiegelter Flächen entstehen lebendige Grünzonen, das

vorhandene Material wird wiederverwertet, und die Gebäude werden in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtet – ergänzt durch eine energieeffiziente Fernwärmeversorgung.

Lebensqualität in jeder Hinsicht

Ob beim Kaffeegenuss im Biedermeierflair, beim Spaziergang durch die UNESCO-geschützte Altstadt oder auf einem Ausflug mit der Badener Bahn in die Wiener Innenstadt – hier verbinden sich Natur, Kultur und urbanes Leben auf ganz besondere Weise.

Wir freuen uns auf Sie!

Lernen Sie HELENE kennen – ein Wohnprojekt mit Seele und Substanz. Für persönliche Beratungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ein Erwerb durch **Privatkunden (Eigennutzer)** ist jedoch ebenso möglich. Gerne teilen wir Ihnen auf Anfrage unsere attraktiven **Privatkundenpreise** mit.

Der angebotene Kaufpreis beträgt:

- **Für Eigennutzer:** €598.000,–
- **Für Anleger:** €568.100,– zzgl. 20 % USt.

Ein KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Garage ist der Wohnung bereits zugeordnet und wird mit verkauft:

- **Für Anleger (exkl. USt):** €26.400,– zzgl. 20 % USt.
- **Für Eigennutzer (brutto):** € 29.000,–

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.750m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.250m
Höhere Schule <8.000m
Universität <8.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <6.750m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.250m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <4.750m
Straßenbahn <1.750m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap