

## **Top A-02: Außergewöhnliches Neubauprojekt in Top-Lage vor den Toren Wiens**



**Objektnummer: 20929**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Helenenstraße 1                         |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2500 Baden                              |
| Baujahr:                      | 2026                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 103,92 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:                   | 391,36 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Terrassen:                    | 2                                       |
| Garten:                       | 264,59 m <sup>2</sup>                   |
| Keller:                       | 7,82 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 815.300,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH









3SI MAKLER



## GRUNDRISS: ERDGESCHOSS



## Haus A. Erdgeschoss TOP A02. Villen Helenenstraße.

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

SW = Sonderwunsch

## ÜBERSICHT:



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

**3SI** MAKLER

**HUP** ARCHITEKTEN  
ZT GMBH

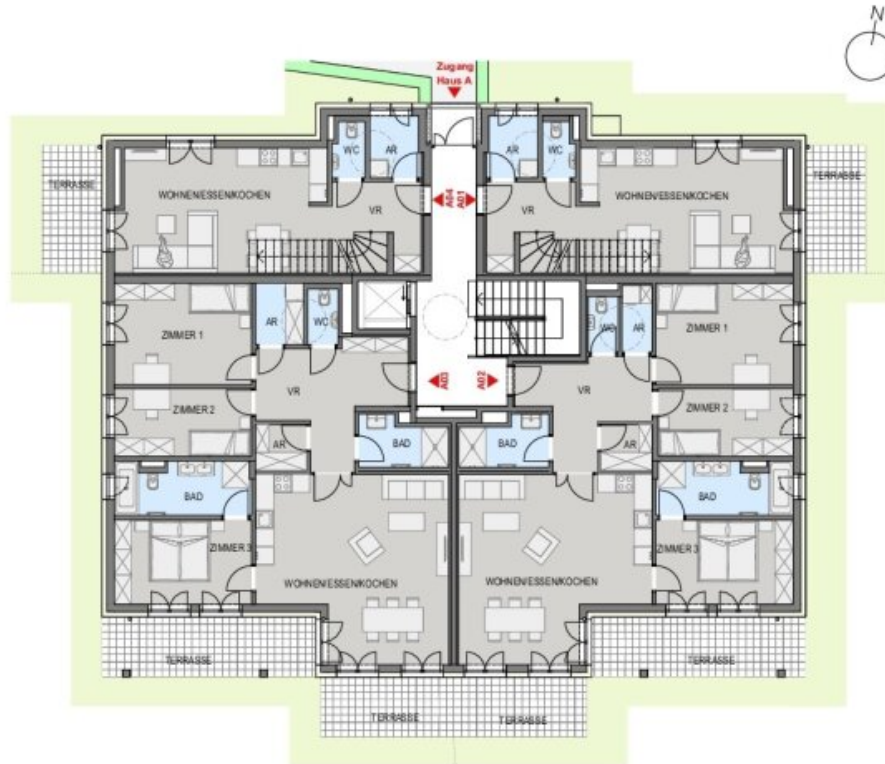
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächen toleranz  $\pm 3\%$ . "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"





## Haus A. Erdgeschoss Übersicht. Villen Helenenstraße.

GRUNDRISS: ERDGESCHOSS



### 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> |



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

**3SI** MAKLER

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

## Objektbeschreibung

### Luxuriöse Eigentumswohnungen in Baden bei Wien!

**HELENE** – ein exklusives Neubauprojekt in malerischer Umgebung vor den Toren Wiens.

*DAS WUNDERBARE FLAIR DER BADENER ALTSTADT SPIEGELT SICH AUCH IN DEM BAUPROJEKT **HELENE** WIDER.*

Am Beginn der Helenenstraße, gleich neben dem Doblhoffpark und am Rand der historischen Badener Altstadt entsteht ein außergewöhnliches Neubauprojekt mit verzaubernden Luxuseigentumswohnungen.

*SO FEINSINNIG UND GESCHMACKVOLL -VERSEHEN MIT EINEM HAUCH KAISERLICHER ELEGANZ.*

Auf zwei elegante Stadtvillen teilen sich insgesamt 16 Luxus-Eigentumswohnungen auf, jeweils mit einladenden Freiflächen wie Gärten, Balkone oder Terrassen, auf.

**2 Stadtvillen / 16 Eigentumswohnungen / 16 Tiefgaragenplätze.**

**Größen von 77m<sup>2</sup> bis 169m<sup>2</sup> / mit 3 bis 5 Zimmer / Eigengärten, Terrassen oder Balkone.**

*DIE SEELE BAUMELN LASSEN - GARTENFREUDEN SPÜREN.*

Inmitten von prächtigem Grün- eine großzügige Gartenanlage umschließt die beiden Stadtvillen. Man trifft sich unter freiem Himmel, am Vorplatz, auf der Kinderspielwiese, am Lieblingsplatz mit Blick auf die Schwechat oder beim Sonne tanken im Doblhoffpark.

*INNENSTADTFLAIR INHALIEREN - VILLENARCHITEKTUR GENIESSEN*

An einer der besten Adressen Badens, gleich ums Eck des liebenswerten Stadtkerns lädt dieses Projekt zum Flanieren, Kurbaden und Kulturgenießen ein.

**HELENE** fügt sich harmonisch ins Stadtbild ein und spiegelt Elemente der historischen Badener Villenarchitektur wider. Das gemeinsam mit der Stadt Baden entwickelte Konzept ist

eine Hommage an die herrschaftlichen Stadthäuser.

### *NACHHALTIGKEIT LEBEN*

Ein großer, versiegelter Parkplatz weicht dem puren Leben. Die Flächen werden aufgebrochen und das Abbruchmaterial recycelt. Neue Grünbereiche entstehen. Und auch die Gebäude selbst stecken voller Nachhaltigkeit – von der hochwertigen Ziegelbauweise bis zur effizienten Fernwärmeheizung.

### *GENUSSVOLL WOHNEN – HISTORISCHES ERLEBEN*

Harmonie und Ausgewogenheit gewähren modernsten Wohnkomfort. Inmitten abwechslungsreicher Alltagsgenüsse. Im kaiserlichen Ambiente der Altstadt flanieren. Das UNESCO-Welterbe spüren. Biedermeierliche Kaffeehausatmosphäre genießen. Oder mit der Badener-Bahn schnell angebunden, die prachtvolle Hauptstadt WIEN erkunden.

### *WIR LADEN SIE EIN*

Genießen Sie einen ersten Blick auf **HELENE**. Entdecken Sie ihre inneren und äußeren Werte und lassen Sie sich nachhaltig begeistern!

Für Fragen, bzw. Vereinbarung eines Beratungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Top (Haus A) 02 - Erdgeschoß**

Diese moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung verfügt über rund 103,66m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. rund



22,85m<sup>2</sup> Terrassenflächen, sowie ca. 264,59m<sup>2</sup> Gartenfläche . Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- 2 WCs
- 2 Abstellräume teilw. mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche mit Zugang zu den Terrassen und zum Garten
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer mit Wanne und Dusche

Diese Wohnung eignet sich sowohl als Anlageobjekt für die Vermietung sowie zur Nutzung als gemütliches Eigenheim.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 858.200,--**.

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 815.300,-- zzgl. 20% USt.**

Zusätzlich ist dieser Wohnung bereits ein eigener KFZ-Stellplatz mit der Nr. 3 in der hauseigenen Garage zugewiesen und wird zu folgenden Konditionen mitverkauft:

- STANDARD: um **EUR 26.400,00 zzgl. 20% USt. (für Anleger)** bzw. um **€ 29.000,- (für Eigennutzer)**

#### **Abwicklung & Nebenkosten:**

Das Projekt wird unter Zugrundelegung des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG), sowie des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der jeweils geltenden Fassung abgewickelt.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Wurst & Ströck Rechtsanwälte Partnerschaft - RA Dr. Stefan Wurst und RA Mag. Martin Ströck, Mahlerstraße

5 in 1010 Wien.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <450m

Klinik <225m

Krankenhaus <2.225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <75m

Höhere Schule <8.625m

Universität <9.050m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <5.550m

### **Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Polizei <950m

Post <700m

### **Verkehr**

Bus <50m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <3.925m

Straßenbahn <600m

Flughafen <5.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap