Haus A Top 01: Außergewöhnliches Neubauprojekt in Top-Lage vor den Toren Wiens

Objektnummer: 20928

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:	84,68 m²
Nutzfläche:	235,74 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:	568.100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Georg Mels-Colloredo

HELENE
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI
MAKLER

HELENE

Haus A.

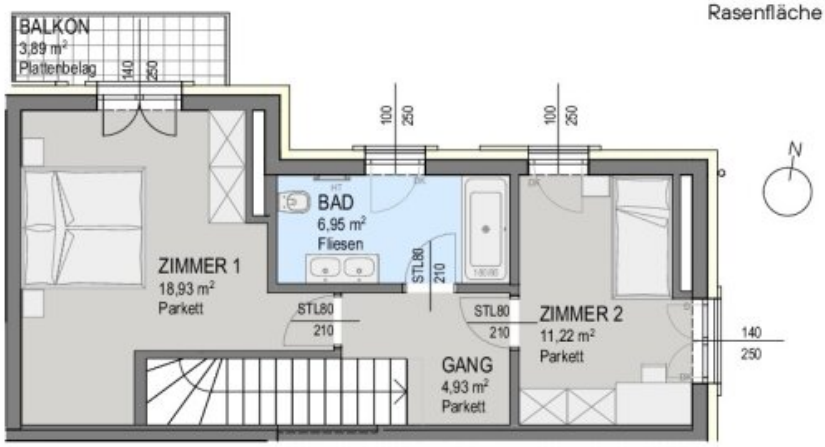
EG / 1.OG TOP A01.

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

3SI MAKLER

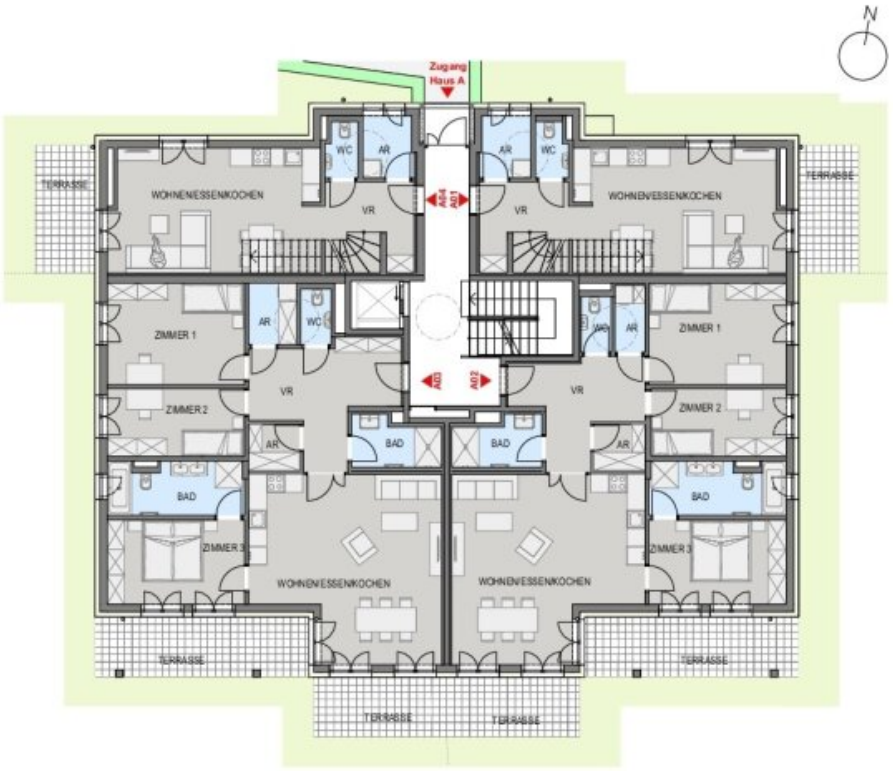
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen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

HELENE

Haus A.

Erdgeschoss Übersicht.
Villen Helenenstraße.

GRUNDRISS: ERDGESCHOSS



TOP A01

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

TOP A02

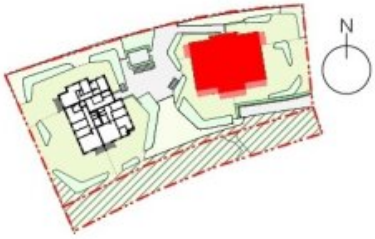
Wohnen ca.	103,66 m²
Terrasse ca.	22,85 m²
Rasenfläche ca.	264,59 m²

TOP A03

Wohnen ca.	108,47 m²
Terrasse ca.	22,86 m²
Rasenfläche ca.	161,92 m²

TOP A04

Wohnen ca.	84,26 m²
Terrasse ca.	8,50 m²
Balkon ca.	3,89 m²
Rasenfläche ca.	41,93 m²



03.April 2024 M 1:200

0 1 2 3 4 5m

HUP ARCHITEKTEN ZT GMBH

3SI MAKLER

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

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 77m² bis 169m² / 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.

Haus A - Top 01 - EG-1.OG - Maisonette

Diese moderne 3-Zimmer-Maisonett- Gartenwohnung verfügt über rund 84,68m² Wohnfläche zzgl. rund 12,39m² Balkon-+/Terrassenflächen, sowie ca. 138,67m² Gartenfläche . Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separates WC
- Abstellraum

- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Treppenaufgang zum Obergeschoß
- 2 Schlafzimmer (eines mit Zugang zum Balkon)
- Badezimmer mit Wanne und WC

Diese Wohnung eignet sich als gemütliches Eigenheim, aber auch als Anlageobjekt für die Vermietung

Der angebotene Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 598.000,--.** und für **Anleger EUR 568.100,-- zzgl. 20% USt.**

Zusätzlich ist dieser Wohnung bereits ein eigener KFZ-Stellplatz mit der Nr. 2 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 BGBI. 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