

## **Die Grüne Ruhe – Balkonwohnung mit Parkflair - Top-Grundriss**



**Objektnummer: 7485/236**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Helenenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1990
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	89,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	257,00 €
Sonstige Kosten:	134,00 €
Provisionsangabe:	

12.204,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Raoul-Arthur Billan**

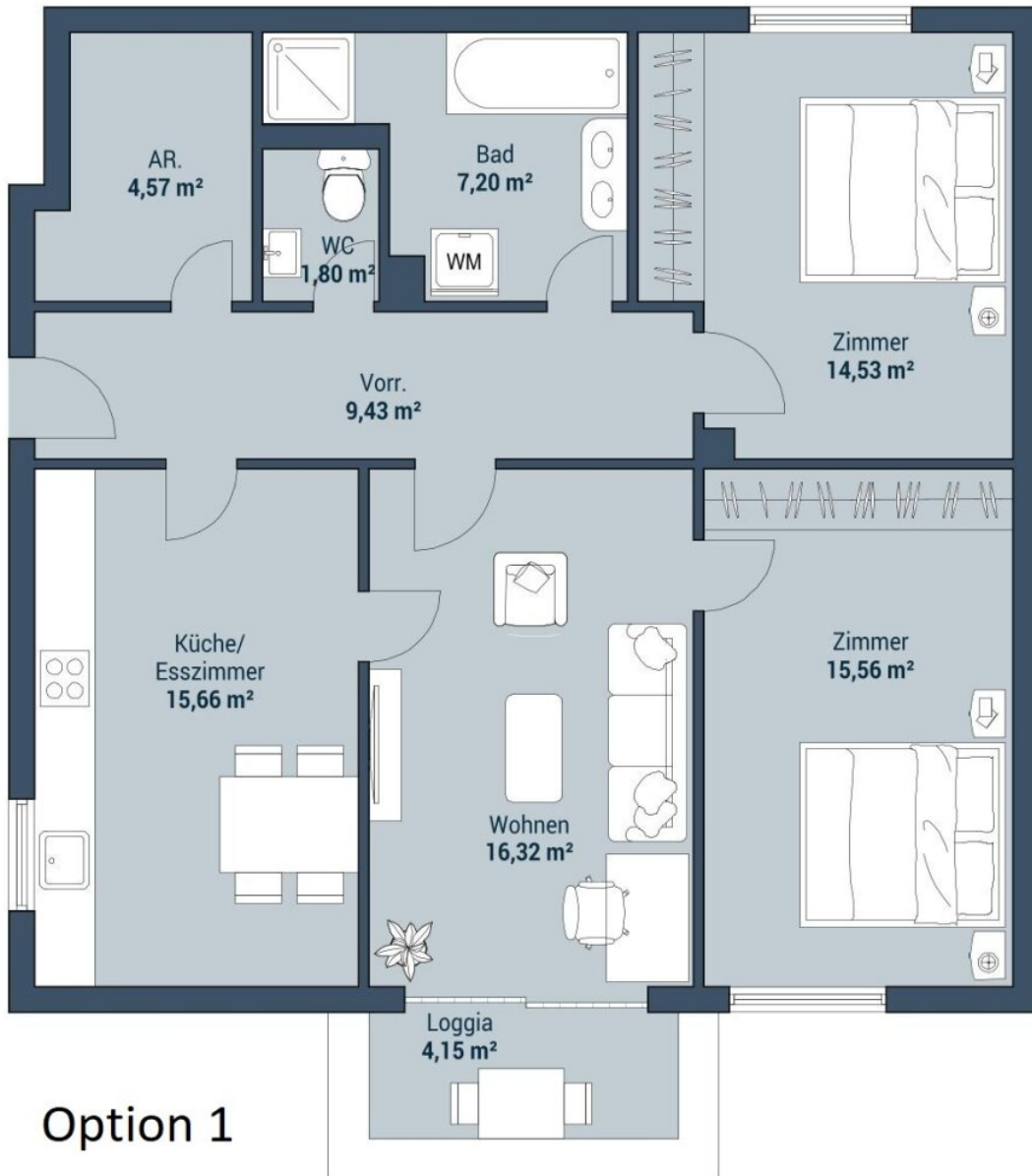
Arthur Real GmbH



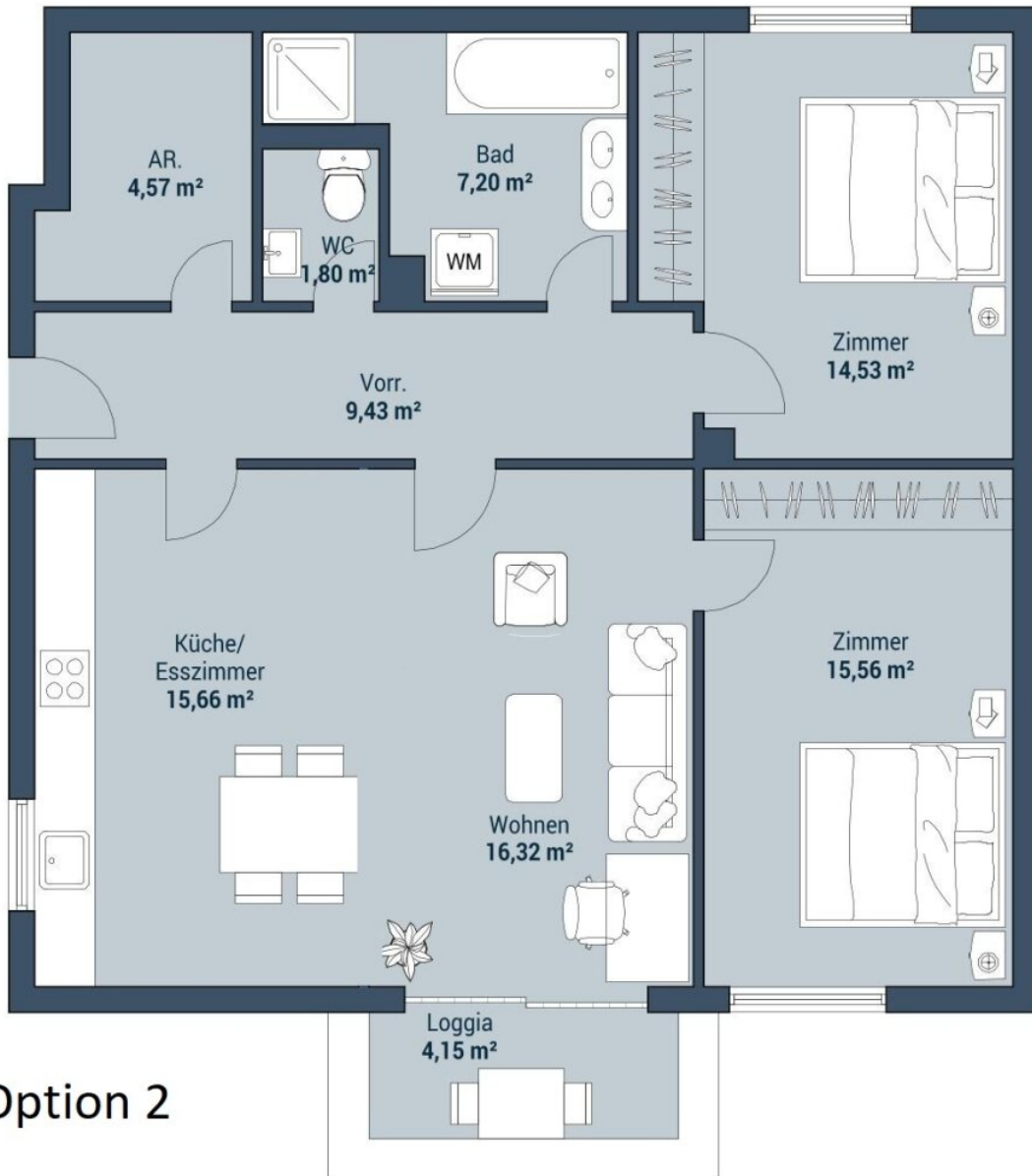








Option 1



Option 2

## Objektbeschreibung

### Erstbezug in absoluter Ruhelage – Stilvoll sanierte Wohnung mit Balkon & flexiblem Grundriss

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Wohnung, die **Ruhe, Qualität und Flexibilität** auf ideale Weise vereint. Nach einer **umfassenden Sanierung (2026)** präsentiert sich diese Immobilie als **schlüsselfertiger Erstbezug** in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr **1990**.

**Jeder der Interessenten ist ÜBERRASCHT wie ruhig es im Helenental sein kann. Mit dem Bus ein paar Schritte vorm Haus sind sie in 9 MINUTEN am BAHNHOF.**

Auf rund **85 m<sup>2</sup> Wohnfläche** genießen Sie ein Wohngefühl, das durch Helligkeit, durchdachte Raumaufteilung und die **Innenhoflage** geprägt ist – fernab vom Stadtlärm, mitten im Grünen.

### Wohnen mit Ruhe & Qualität

Alle Räume sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet – eine echte Seltenheit. Der **Balkon** lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen und die besondere Atmosphäre dieser Wohnanlage zu genießen. Inklusive Ausblick auf die Burgruine Rauheneck.

Die Wohnung überzeugt aktuell mit einem **großzügigen 2-Zimmer-Grundriss**, der viel Platz zum Leben bietet.

**Optional besteht die Möglichkeit**, die Wohnung in eine **optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung** umzubauen – perfekt für Paare mit Platzbedarf, Familien oder Homeoffice-Lösungen.

### Highlights auf einen Blick

- **Erstbezug nach umfassender Sanierung (2026)**
- **Innenhof-Ruhelage**
- **Balkon** mit Blick ins Grüne
- **Großzügige 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Flexibler Grundriss:**  
? 2 Zimmer (aktuell) oder

? optional 3 Zimmer möglich

- Hochwertige Ausstattung inkl. **Küche & Badezimmer**
- Baujahr **1990 – solide Neubauqualität**
- **Sehr guter Zustand** – sofort bezugsfertig
- **Glasfaser** Anschluss über Kabelplus laut Breitband Atlas möglich

## Wohnanlage mit besonderem Flair

Schon die Zufahrt vermittelt ein Gefühl von Exklusivität:

Ein **herrschaftliches Einfahrtstor** führt in die gepflegte Wohnanlage mit einem **großzügigen Gartenpark**, der Ruhe, Grün und Lebensqualität verbindet.

## Komfort & Zusatzoptionen

- **Garage im Haus: Stellplatz optional um € 15.000 erhältlich**

## Lage & Lebensqualität

Die Lage überzeugt durch ihre **sehr gute Bewertung** und die perfekte Kombination aus **Ruhe und urbaner Nähe**. Hier wohnen Sie abgeschirmt vom Trubel und dennoch mit ausgezeichneter Infrastruktur in Ihrer Umgebung.

## Fazit

Diese Wohnung ist ideal für alle, die

? Ruhe und Qualität suchen

? einen Erstbezug ohne Aufwand möchten

? sich Flexibilität im Grundriss wünschen

? und Wert auf eine gepflegte, grüne Wohnanlage legen

? **Vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung und erleben Sie diese besondere Wohnung**

## **selbst.**

Hier wartet ein Zuhause, das Sie sofort spüren werden.

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 <1.250m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <7.750m  
Universität <7.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.750m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap