



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Helenenstraße 1, A-2500 Baden

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Helenenstraße 1, A-2500 Baden

Zukunftssichere Wertanlage im Villenviertel von Baden bei Wien

HELENENSTRASSE 1 – Zukunftssichere Wertanlage im Villenviertel von Baden bei Wien

Attraktive Neubauwohnungen für renditeorientierte Anleger

In erstklassiger Lage von Baden bei Wien – nur wenige Schritte vom Rosarium entfernt und in unmittelbarer Nähe zur Altstadt – entsteht mit HELENENSTRASSE 1 ein hochwertiges Neubauprojekt, das ideale Voraussetzungen für nachhaltige Immobilieninvestments bietet. Zwei stilvolle Stadtvillen mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen und 16 Tiefgaragenplätzen garantieren ein hohes Maß an Nachfrage, Werthaltigkeit und Vermietbarkeit.

Investieren Sie in Qualität, Lage und Zukunft

Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Baden geplant und vereint klassisch-elegante Architektur mit moderner Bauweise. Die durchdachten Grundrisse der 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen (76–168 m²) sind auf langfristige Wohnbedürfnisse ausgerichtet – eine ideale Voraussetzung für stabile Mietverhältnisse. Die Ausstattung ist hochwertig, langlebig und wartungsarm, was den laufenden Erhaltungsaufwand für Anleger reduziert.

Nachhaltig geplant – langfristig wertstabil

Ein besonderes Augenmerk wurde auf ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit gelegt:

- Massive Ziegelbauweise
- Anschluss an die effiziente Fernwärmeversorgung
- Großzügige Grün- und Freiflächen
- Energieeffiziente Bauweise

Diese Merkmale wirken sich positiv auf die Betriebskosten und das ökologische Profil aus – ein wichtiger Faktor für die Vermietbarkeit in einem zunehmend umweltbewussten Markt.

Fakten für Ihre Investitionsentscheidung

- 2 elegante Stadtvillen mit jeweils 2 Obergeschoßen + Dachgeschoß
- 16 Wohneinheiten mit 3 bis 4 Zimmern
- Wohnflächen von 76 bis 168 m²
- 16 Tiefgaragenplätze und Fahrradabstellflächen
- Einlagerungsräume im Untergeschoß

Hochwertige Ausstattung für anspruchsvolle Mieter:

- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- 3-fach-verglaste Holz-Alu-Fenster
- Außenraffstores
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Landhausdielen, Marken-Sanitärausstattung, Feinsteinzeug
- Sicherheitseingangstüren, Videosprechanlage

Mietpotenzial in bester Lage

Die Helenenstrasse gehört zu den begehrtesten Adressen Badens. Das Umfeld spricht eine breite Mieterzielgruppe an: Berufstätige, Paare, Familien und Senioren, die die Kombination aus Natur, Kultur und Stadtnähe schätzen. Der hohe Freizeitwert, das exklusive Wohnumfeld und die sehr gute Anbindung nach Wien schaffen ideale Voraussetzungen für dauerhafte Vermietung mit attraktiver Rendite.

Top-Infrastruktur für Pendler und Bewohner:

- Badner Bahn – ca. 60 Min. direkt ins Wiener Stadtzentrum
- S-Bahn & REX – ca. 30 Min. zum Hauptbahnhof Wien
- Buslinien 303, 311, 360 in direkter Umgebung
- A2-Anbindung – ca. 25–30 Min. mit dem Auto nach Wien

Warum HELENE für Anleger ideal ist

- Exklusive Lage mit hohem Mieterpotenzial
- Nachhaltige Bauweise mit geringen Betriebskosten
- Hochwertiger Neubau mit Fokus auf Werthaltigkeit
- Flexible Wohnungsgrößen für breite Zielgruppen
- Fertigstellung voraussichtlich Ende 2026
- Provisionsfrei für Käufer

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere [EHL-Projekthomepage](#).

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 544.200,- bis EUR 999.200,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 15,75 bis EUR 18,50 netto/m²

3% Kundenprovision
Fertigstellung: Mitte 2027

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 07.04.2033

HWB: **B** 30,07 kWh/m²a

fGEE: **A** 0,74

Fotos



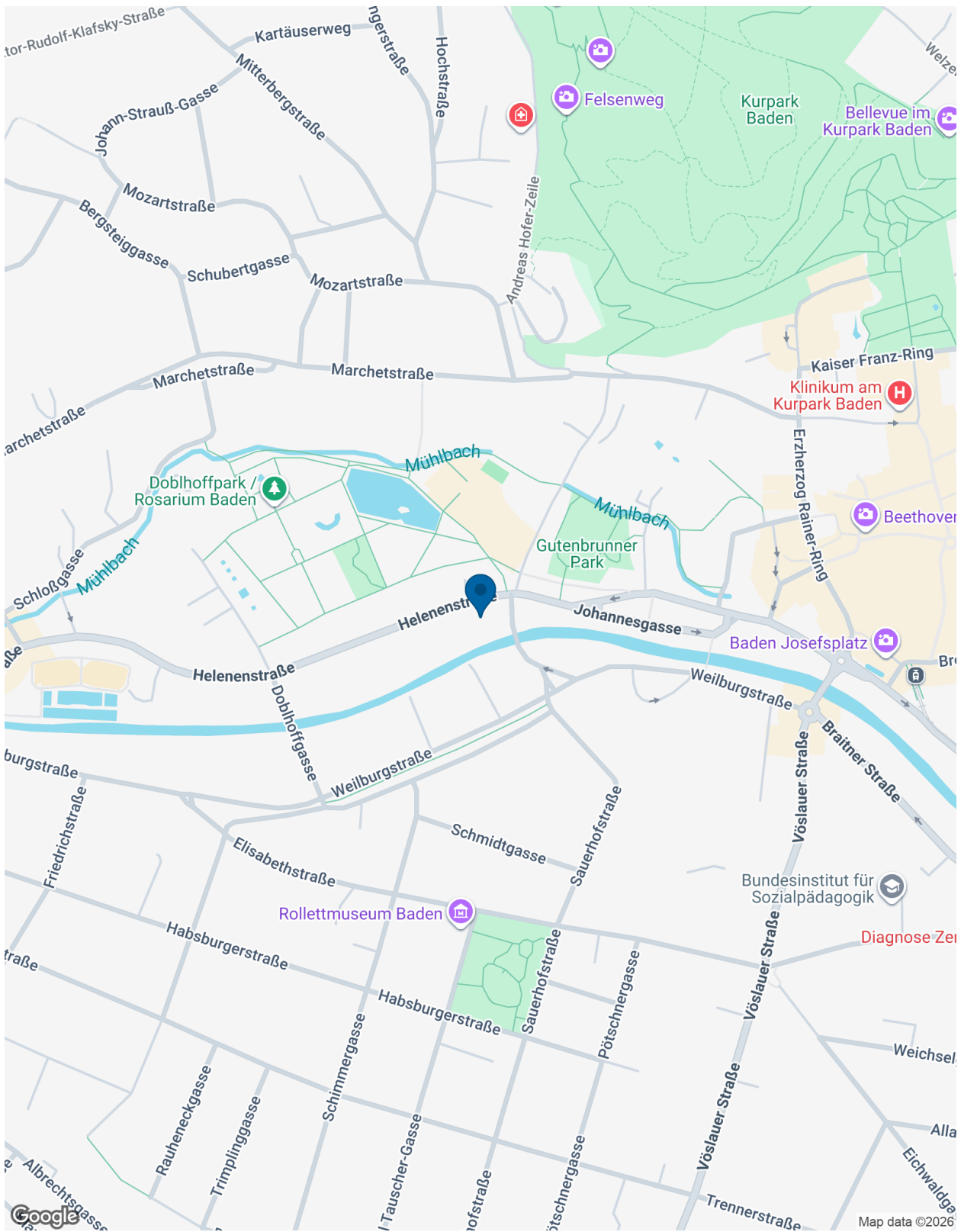








Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

