



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

Villenkultur neu interpretiert – Wohnen am Eingang zur Altstadt

HELENENSTRASSE 1 – Stilvoll wohnen in den neuen Stadtvillen in Baden bei Wien

Zwischen prächtigem Grün und urbaner Lebensqualität entstehen in der Helenenstraße 1 zwei exklusive Stadtvillen mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen und 16 Tiefgaragenplätzen. Nur wenige Schritte vom Rosarium und am Eingang zur Altstadt gelegen, verbinden diese Wohnungen Naturerlebnis mit städtischem Flair. Die 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten großzügige Wohnflächen von ca. 76 m² bis ca. 168 m² – mit durchdachten Grundrissen, hochwertigen Materialien und eleganter Architektur.

Das Projekt HELENE wurde gemeinsam mit der Stadt Baden entwickelt und nimmt Bezug auf die elegante Villenarchitektur des 19. Jahrhunderts. Klassische Proportionen und moderne Bauweise verbinden sich zu einem zeitlosen Gesamtbild, das sich harmonisch in das Stadtbild einfügt.

Eine großzügige Gartenanlage umgibt die beiden Stadtvillen. Private Gärten, ein zentraler Vorplatz und eine Kinderspielfläche schaffen Orte der Begegnung und Erholung. Die Freiflächen bieten zusätzlichen Wohnwert – mit Sonne zu jeder Jahreszeit und Blick ins Grüne.

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil des Projekts: Versiegelte Flächen werden entsiegelt, Baumaterialien recycelt, Grünflächen neu geschaffen. Die Gebäude selbst überzeugen mit massiver Ziegelbauweise, effizienter Fernwärmeversorgung und langlebiger Qualität in jeder Bauphase.

Das Projekt - klassisch-elegant

- 2 Wohnhäuser mit 2 OG + DG
- 16 3- und 4-Zimmer-Wohnungen insgesamt
- Wohnflächen von ca. 76 m² bis 168 m²
- 16 Kfz-Tiefgaragenstellplätze
- Fahrradabstellplätze
- Einlagerungsräume im Untergeschoß

Exklusives Wohnen – kultiviert und stilvoll

Die Stadtvillen HELENE vereinen geschmackvolle Architektur mit funktionalem Wohnkomfort. Hohe Fenster, helle Räume und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen ein anspruchsvolles

Wohnambiente – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Holz-Alu-Fenster 3fach verglast
- Außenraffstores
- Leerverrohrung für Klimaanlage
- Elegante Landhausdielen (Parkett)
- Hochwertige Marken-Sanitäreinrichtungsgegenstände
- Feinsteinzeug ca. 60x60 cm in den Nassräumen
- Einbruchshemmende Sicherheitseingangstüren
- Videosprechanlage

Wohnen in bester Lage

Die Helenenstraße zählt zu den begehrtesten Wohnadressen der Stadt. Das kulturelle Angebot Badens ist ebenso vielfältig wie seine Natur. Ob ein Spaziergang im Doblhoffpark, ein Nachmittag im Thermalbad, ein Besuch der Sommerarena oder ein Ausflug ins Helenental – hier lassen sich Alltag und Freizeit genussvoll verbinden. Der historische Stadtkern lädt mit Biedermeier-Flair, klassischer Kaffeehauskultur und kulinarischen Spezialitäten zum Verweilen ein.

Öffentliche Verkehrsanbindung – Schnell, bequem, direkt nach Wien

- **Badner Bahn:** Die Station Baden Josefsplatz ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort aus direkte Verbindung bis ins Wiener Stadtzentrum (Kärntner Straße/Oper) – Fahrtzeit ca. **60 Minuten**.
- **S-Bahn & Regionalzüge:** Der Bahnhof Baden ist ebenfalls gut erreichbar. Von dort aus verkehren die **S3 und REX-Züge** regelmäßig nach Wien Hauptbahnhof – in ca. **30 Minuten** erreichbar.
- **Buslinien:** Mehrere Buslinien verbinden die Helenenstraße mit dem Stadtgebiet Baden sowie dem Bahnhof – darunter die **Linien 303, 311 und 360**.
- **Anbindung an das Straßennetz:** Über die A2 (Anschlussstelle Baden) ist Wien auch mit dem Auto in ca. **25–30 Minuten** erreichbar.

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

Provisionsfrei für den Käufer!
Fertigstellung voraussichtlich Ende 2026

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



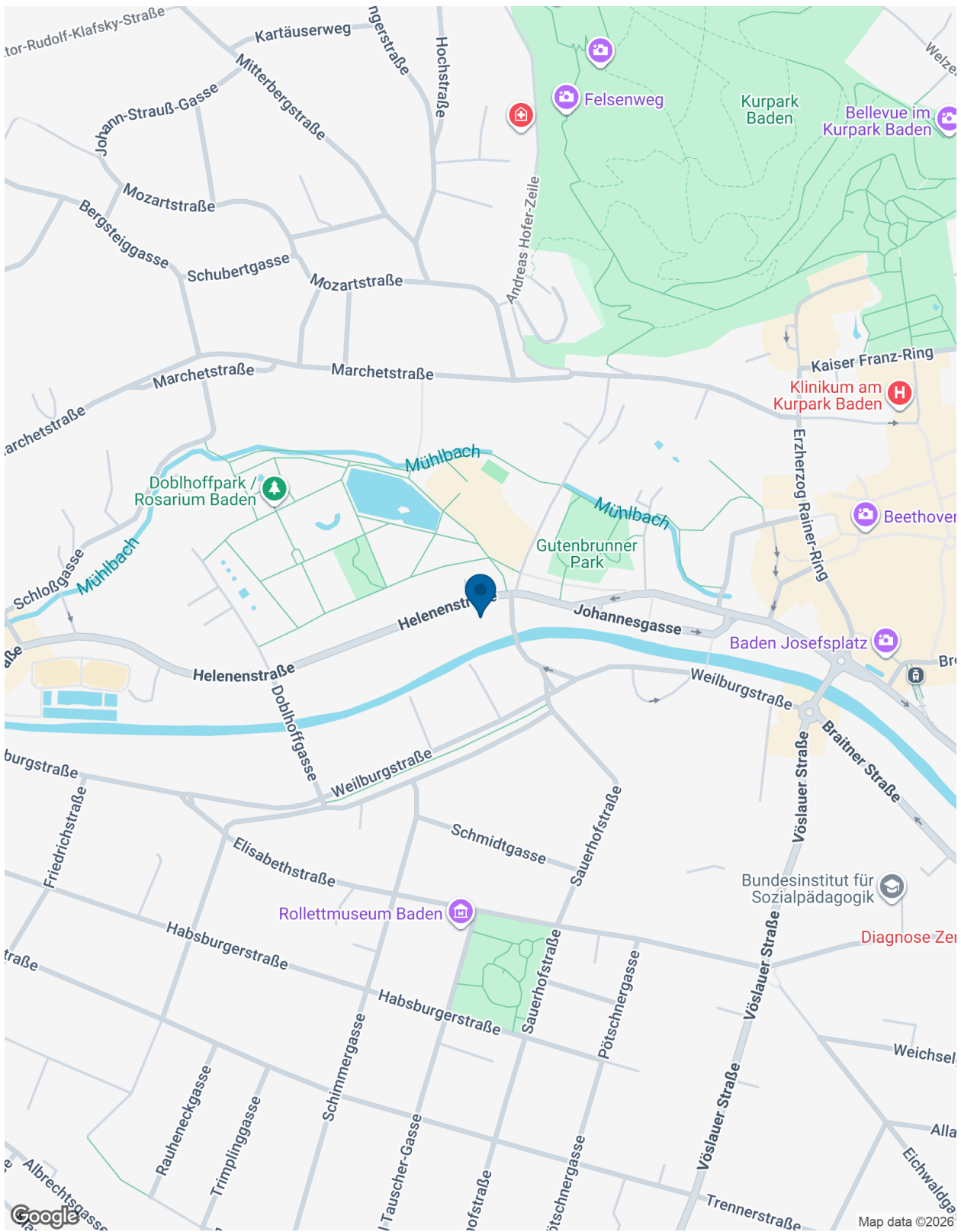








Lageplan



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

