

**Vor den Toren Badens - Erstbezug Reihenhaus inkl.  
Design Küche**



DJI\_0166

**Objektnummer: 141/83023**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Heiligenkreuz
<b>Wohnfläche:</b>	137,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	589.858,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Stephanie Dukes**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100653  
H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



# Übersichtsplan

Stand: November 2025

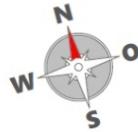
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Ist eine Entwurfszeichnung.  
Jahrsbedingte Änderungen vorbehalten.



„Wohnen, wo andere Auszeit nehmen“

Krainerhütte 45, Helenental (2500 Heiligenkreuz im Wienerwald)



Südansicht



Tops: 04 03 02 01

Nordansicht



Tops: 01 02 03 04

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Pflanzen und dgl. dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Maßangaben beziehen sich auf Rohbaumaße, Putzstärken sind nicht berücksichtigt. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingt Änderungen vorbehalten. Für Möbelausbauten sind Naturmaße zu nehmen.



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

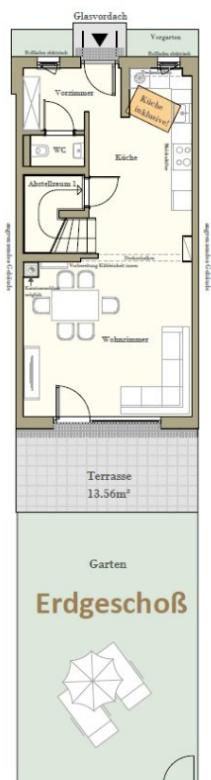


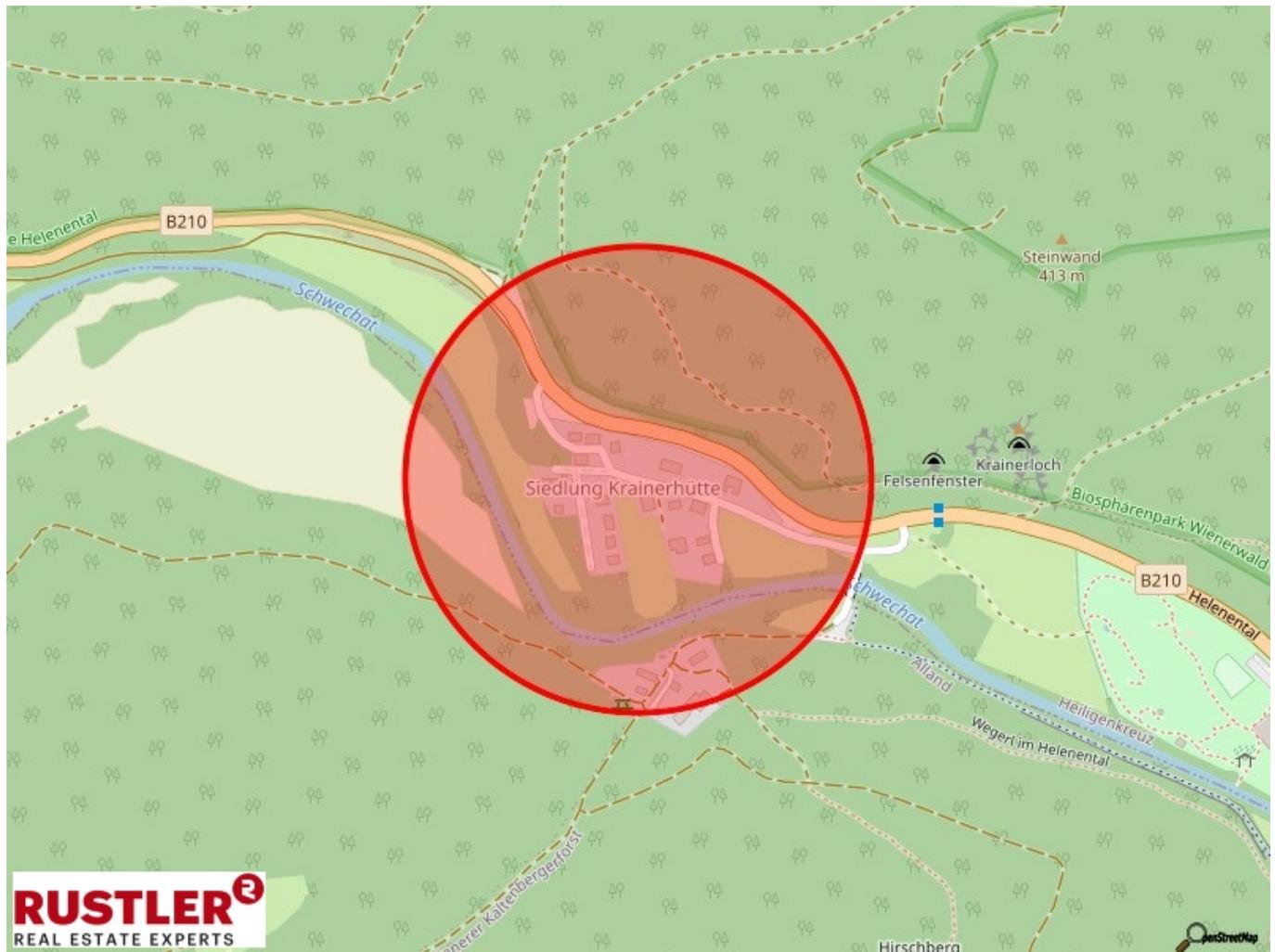
**TOP  
03**

Reihenhaus 3

EG	Vorzimmer	5,14 m <sup>2</sup>
	Küche	15,39 m <sup>2</sup>
OG	WC	1,52 m <sup>2</sup>
	Abstellraum 1	4,23 m <sup>2</sup>
DG	Wohnzimmer	23,03 m <sup>2</sup>
	Galerie 1	8,50 m <sup>2</sup>
OG	Bad 1	5,24 m <sup>2</sup>
	Flur	5,39 m <sup>2</sup>
DG	Technikraum	2,87 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	11,32 m <sup>2</sup>
DG	Zimmer 2	10,22 m <sup>3</sup>
	Abstellraum 2	3,19 m <sup>2</sup>
DG	Bad 2	10,90 m <sup>2</sup>
	Galerie 2	9,07 m <sup>2</sup>
DG	Zimmer 3	21,63 m <sup>2</sup>
	<b>TOP 1</b>	<b>137,64 m<sup>2</sup></b>
	ER	9,03 m <sup>2</sup>
	Terrasse	13,56 m <sup>2</sup>
	Garten	ca. 40 m <sup>2</sup>

**TOP 03**  
**137,64 m<sup>2</sup>**  
5 Zimmer





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



## Objektbeschreibung

Im Herzen des Wienerwalds, eingebettet in die idyllische Landschaft des Helenentals im Bezirk Baden, entsteht das ca. 137m<sup>2</sup> Niedrigstenergie-Reihenhaus, das moderne Architektur mit einem nachhaltigen Wohnkonzept verbindet. Hochwertige ökologische Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und ein intelligent konzipierter Grundriss schaffen ein stilvolles Zuhause mit hoher Lebensqualität. Das Reihenhaus ist südlich ausgerichtet und verfügt über einen ca. 40m<sup>2</sup> Garten und ca. 13,50m<sup>2</sup> Terrasse. Das Reihenhaus in Holzriegelbauweise erstreckt sich über 3 Ebene: EG: - Vorzimmer - maßgeschneiderte Küche - Wohn- und Esszimmer - Gäste-WC - Abstellraum 1.OG: - 2 Schlafzimmer - Badezimmer mit Wanne, WC und Handwaschbecken - Galerie - Technikraum DG: - großzügiges Badezimmer - Elternzimmer - Galerie - Abstellraum Ausstattung: - Markenküche inklusive - Scheucher Parkett (Eiche-Landhausdielen) - italienische Feinsteinzeug-Designerfliesen - moderne Sanitärausstattung - Dana Innentüren - Kaminanschluss - elektr. Außenrolllos - Wärmepumpe (optional mit Kühlfunktion) - vorbereitete hauseigene PV-Anlage - 2 Carports (Vorbereitung für E-Ladestation) - Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung - Fahrradraum - Einlagerungsraum ca. 9m<sup>2</sup> Lage und Infrastruktur: Das Helenental zählt zu den landschaftlich beliebten Gegenden im südlichen Wienerwald und liegt unmittelbar vor den Toren der Kurstadt Baden. Als Teil des Biosphärenparks Wienerwald verbindet es geschützte Natur mit hoher Lebensqualität und hervorragender Anbindung. Die ruhige, naturnahe Lage ermöglicht ein Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorteile der städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen. So ist die Stadtgrenze von Baden beim traditionsreichen Hotel Sacher in nur 4 Minuten erreichbar. Das beliebte Thermalstrandbad liegt lediglich 6 Minuten entfernt. Der Josefsplatz, das historische Zentrum Badens mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Angeboten, ist in rund 8 Minuten bequem erreichbar.