Ruhelage, umgeben vom Grünen | Gartenfläche ca. 1.564m² | Luftwärmepumpe, Solaranlage I beheizbarer Pool I eigene Obstbäume

Objektnummer: 15731

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2122 Ulrichskirchen
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m²
Nutzfläche:	333,90 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	1.564,00 m²
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

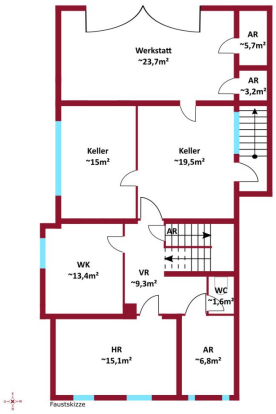
Ihr Ansprechpartner

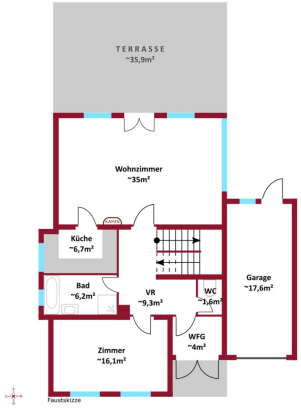
Benjamin Bornschein

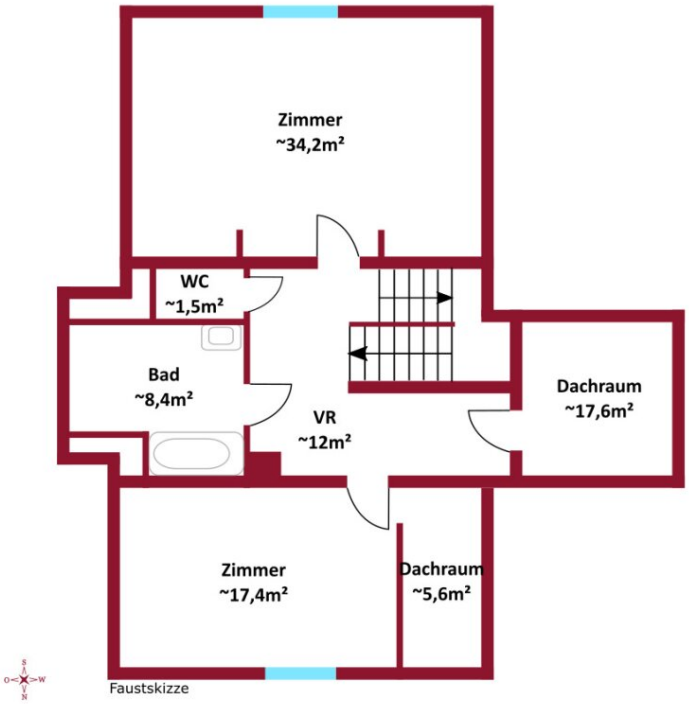
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4255 264

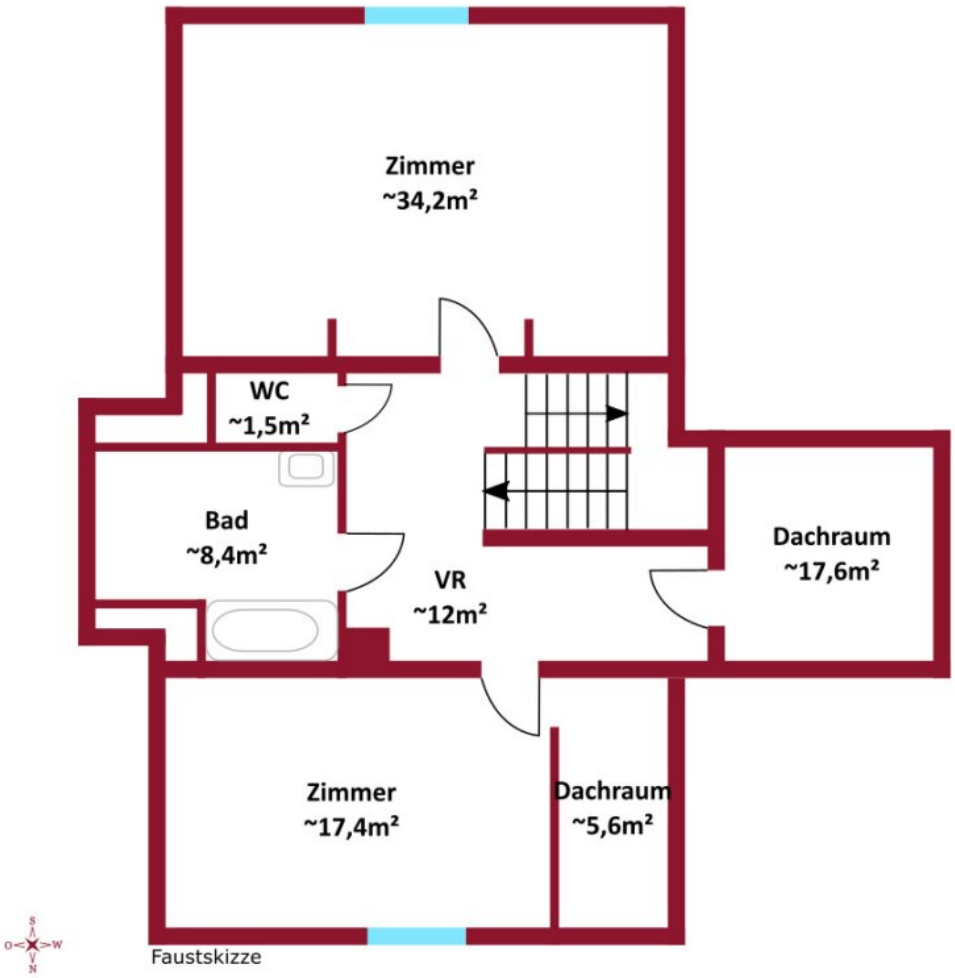
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Werkstatt
~23,7m²
AR
~5,7m²
AR
~3,2m²
Keller
~15m²
Keller
~19,5m²
AR
WK
~13,4m²
VR
~9,3m²
WC
~1,6m²
HR
~15,1m²
AR
~6,8m²
Faustskizze

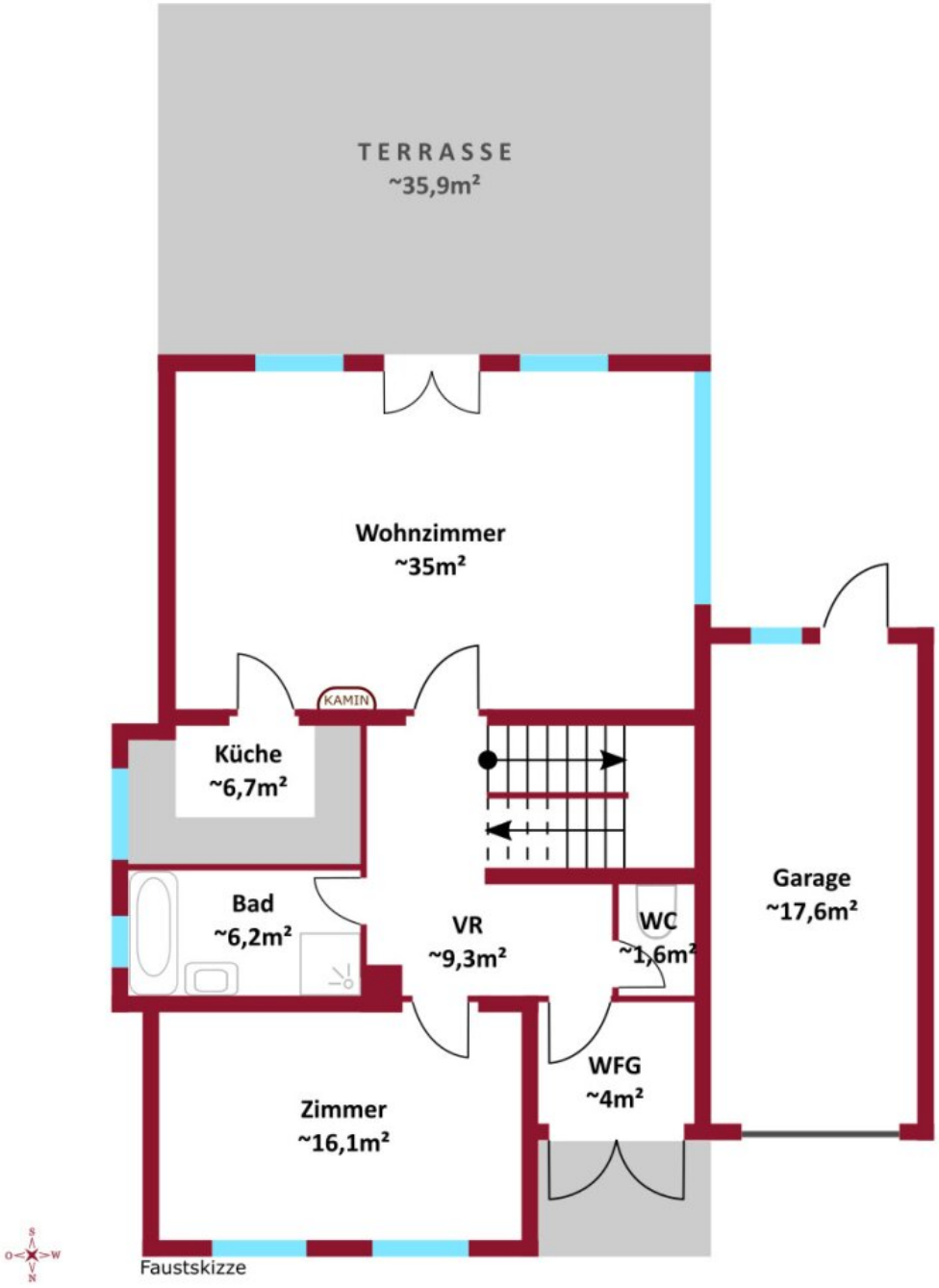

TERRASSE
~35,9m²
Wohnzimmer
~35m²
Küche
~6,7m²
Bad
~6,2m²
VR
~9,3m²
WC
~1,6m²
Garage
~17,6m²
WFG
~4m²
Zimmer
~16,1m²
Faustskizze



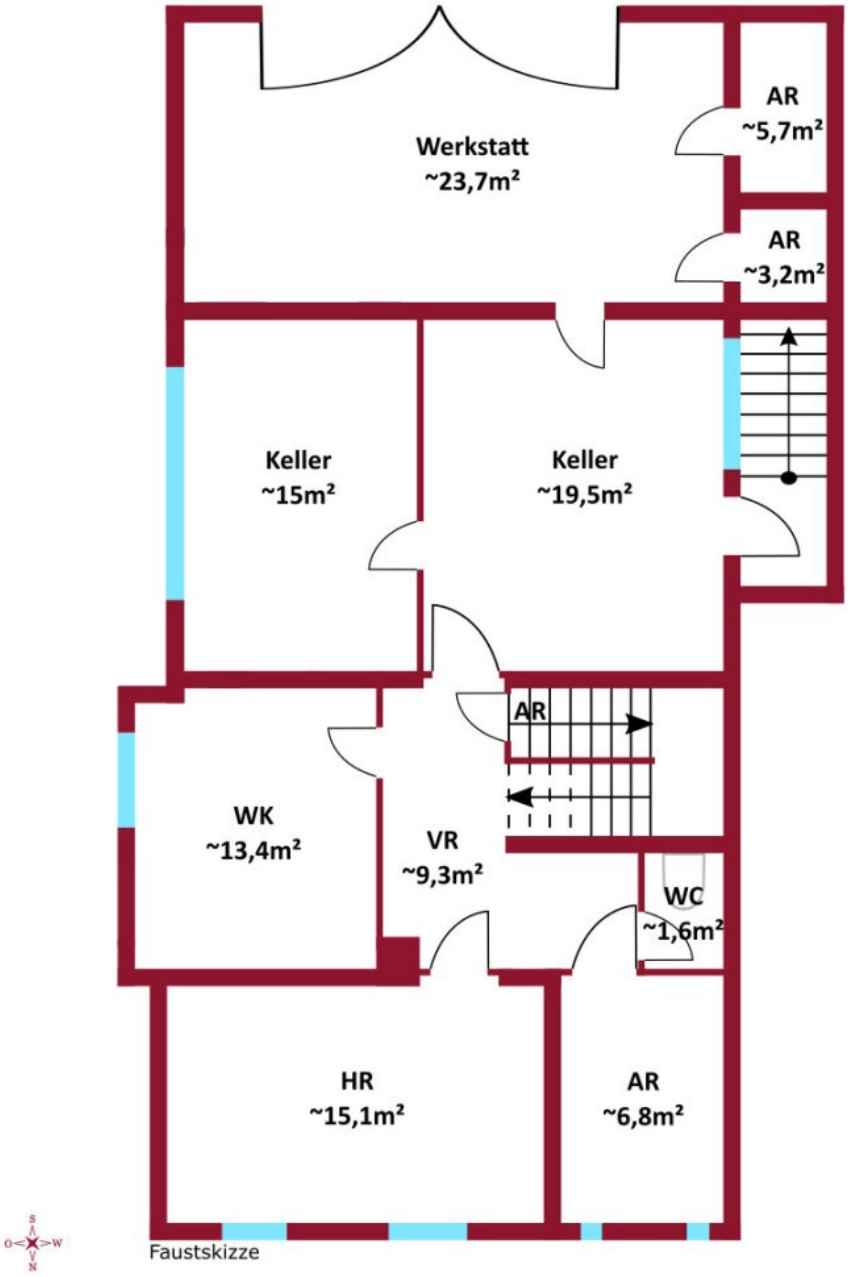
Faustskizze



Faustskizze



Faustskizze



Faustskizze

Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool und großem Garten!

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit ca. **206 m² Wohnfläche** bietet höchsten Wohnkomfort **auf drei Ebenen** sowie eine **weitläufige Gartenanlage mit beheizbarem und überdachtem Swimmingpool.** Auf einem 1.770 m² großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend zeichnet sich das Haus durch moderne Haustechnik, großzügige Räume und liebevolle Details wie maßgefertigte Tischlerarbeiten und hochwertige Materialien aus. Durch das ausgebaute Kellergeschoss finden essenzielle Räume wie **Waschküche, Heizungstechnik, Werkstatt und Lagerräume** ihren Platz und bieten somit die Möglichkeit, das **Erd- und Obergeschoss als Wohnraum frei zu gestalten.**

Das 1987 erbaute Haus wurde **laufend modernisiert** und verfügt über eine **energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher und Solaranlage**, einen **gemütlichen Schwedenofen im Wohnzimmer,** eine **hochwertige Einbauküche aus Tischlerhand (2020)** sowie mehrere renovierte Wohn- und Sanitärbereiche. Dank durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und umfassender Außenflächen bietet dieses Haus ein ideales Zuhause für Familien, Naturliebhaber oder all jene, die komfortables Wohnen in ruhiger Grünlage schätzen.

Highlights der Immobilie

- Grundstücksfläche: ca. 1.770 m² (inkl. 1.564 m² Garten)
- Beheizter Swimmingpool mit Überdachung, Gegenstromanlage & Wärmepumpe
- Südseitige Terrasse: ca. 35,9 m²
- Moderne Heizung: Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher & Solaranlage
- Zusätzlicher Schwedenofen im Wohnzimmer für gemütliches Ambiente
- Bäder & Sanitär: 3 Duschen, 2 Badewannen, WC auf jeder Ebene
- Mehrfachverglaste Fenster
- Garage
- Werkstatt

Modernisierungen & Investitionen

- Fassade erneuert (2007)
- Renovierung Wohnbereich (2010)
- Badezimmer im EG erneuert (2012)
- Luftwärmepumpe (2017)
- Neue Küche mit Miele-Geräten (2020)
- Neue Badewanne & Dusche (2022)

Kaufpreis der Immobilie: 649.000 €

Vorschreibung pro Quartal (1. Quartal 2025)

- Grundsteuer: 41,88 €
- Wasserbezugsgebühr: 18,15 € zzgl. USt.
- Kanalbenutzungsgebühr: 172,84 € zzgl. USt.
- Bereitstellungsgebühr: 33,00 € zzgl. USt.
- NÖ Seuchenvorsorgeabgabe: 3,75 €
- Abfallwirtschaftsgebühr: 29,68 € zzgl. USt.
- Abfallwirtschaftsabgabe: 7,43 € zzgl. USt.

Aufgrund der Fertigstellung eines neuen Objektes, kann die vollständige Übergabe des Hauses erst im Frühjahr 2026 an die neuen Eigentümer erfolgen. Besichtigungen können jederzeit in Absprache durchgeführt werden und bei starken Interesse kann auch die Kaufvertragsunterzeichnung (zur Sicherheit der neuen Eigentümer) bereits vorher erfolgen.

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 4255 264 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Klinik <3.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap