3-Zimmer Anlegerhit in Ulrichskirchen



Objektnummer: 1939/162188

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2122 Ulrichskirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	88,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	23,28 m²
Keller:	1,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	348.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.846,99 €

Provisionsangabe:

12.528,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Waltraud Männersdorfer

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Haupplatz 11-12
2130 Mistelbach



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.






















ZIMMER
Parkett
12,83 m²
LOGGIA
Estrichplatten
6,27 m²
GARTEN
Rasen/Kies
üb. TG-Dach
2,99 m²
RR
KIES
ZAUN H=100 cm
RIGOL
BALKON OG1
Lüftungsschacht
Garage
BAD
Fliesen
5,45 m²
FLUR
Parkett
4,64 m²
WC
Fliesen
1,88 m²
WOHNKÜCHE
Parkett
44,10 m²
ZIMMER
Parkett
10,05 m²
TERRASSE
Estrichplatten
8,70 m²
GARTEN
Rasen/Kies über Garagendach
20,29 m²
MAUER H=285cm
AR
Fliesen
3,50 m²
VR
Fliesen
6,04 m²
INNENGANG
TOP 06
0m
1m
2m
5m

Objektbeschreibung

Anlageprojekt in Ulrichskirchen – Nachhaltig investieren im Weinviertel

Vermittlung – Finanzierung – Vermietung

Dieses moderne Wohnprojekt in Ulrichskirchen verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt und schafft damit ideale Voraussetzungen für ein attraktives Anlageobjekt. Die geschützte Wohnanlage liegt zentral im Ortskern und eröffnet durch ihre Ausrichtung zum begrünten Innenhof ein besonders angenehmes Wohnumfeld – ein entscheidender Vorteil für langfristige Vermietbarkeit und nachhaltige Wertentwicklung.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, funktionalen Grundrissen und moderner Infrastruktur spricht unterschiedliche Zielgruppen an: Singles, Paare, Familien sowie Menschen, die urbanen Komfort mit hoher Wohnqualität verbinden möchten.

Das Projekt im Überblick

- 16 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern
- Wohnflächen von ca. 62 m² bis 123 m²
- Zwei Maisonette-Einheiten im Reihenhausstil
- Zentrale Lage in Ulrichskirchen
- Ruhige Ausrichtung in den begrünten Innenhof
- Tiefgaragen-Stellplatz pro Wohnung im Kaufpreis enthalten
- Großzügige Freiflächen mit Eigengärten, Terrassen, Balkonen oder Loggien

Die Architektur setzt bewusst auf Ruhe, Privatsphäre und natürliche Wohnqualität. Alle Wohnungen sind von der Straße abgeschirmt und orientieren sich zum grünen Innenbereich. Dadurch entsteht ein harmonisches Wohngefühl mit hoher Aufenthaltsqualität – ein

wesentliches Kriterium für stabile Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Die gut durchdachten Grundrisse bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich sowohl für Eigennutzer als auch für langfristige Vermietung. Besonders die Maisonette-Wohnungen schaffen durch ihre Haus-im-Haus-Struktur zusätzlichen Wohnwert.

Ausstattungshighlights

- Hochwertiger Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Luft-Wärmepumpe
- Barrierefreier Zugang
- Fahrradabstellplätze
- Kinderwagenraum
- Eigenes Kellerabteil

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu unseren Kooperationspartnern her.

Ein Prozess – Ein Ansprechpartner

Damit die gesamte Abwicklung zeit- und kostensparend abläuft, bieten wir Ihnen eine umfassende Rundumbetreuung:

1. Individuelle Bedarfsanalyse und Beratung– somit werden wir Ihren persönlichen Bedürfnissen gerecht.

2. Anschaffung über Ihren IMMOcontract-Berater – wir kümmern uns um die Abwicklung des Kaufs.

3. Finanzierung über unsere Kooperationspartner – gemeinsam bieten wir Ihnen attraktive Finanzierungslösungen.

4. Vermietung durch Ihren IMMOcontract-Berater – wir finden für Sie geeignete, bonitätsstarke Mieter.

Fotos: ©IC

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2122 Ulrichskirchen – einer charmanten Gartenwohnung, die keine Wünsche offenlässt! Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 88,19 m² bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort und ist der perfekte Ort zum Wohlfühlen.

Der Erstbezug garantiert Ihnen ein neuwertiges Ambiente, das mit hochwertigen Materialien und durchdachter Ausstattung überzeugt. Die Kombination aus eleganten Fliesen und warmem Parkett schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre, während die Fußbodenheizung für behagliche Wärme in jedem Raum sorgt. Entspannen Sie sich nach einem langen Tag in der großzügigen Badewanne und genießen Sie die angenehme Ruhe Ihrer Gartenwohnung.

Der private Garten lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein – ideal für Familien, Hobbygärtner oder einfach zum Relaxen. Ergänzt wird das Angebot durch eine sonnige Loggia, die zusätzlichen Platz zum Verweilen und Genießen bietet. Für Ihren Komfort steht ein Stellplatz zur Verfügung, der Ihnen die Parkplatzsuche erleichtert.

Das massive Bauwerk mit Personenaufzug sorgt für Stabilität und barrierefreien Zugang – ein echtes Plus an Lebensqualität. Praktische Nebenräume wie ein Fahrradraum und ein Abstellraum runden das Angebot ab und sorgen für Ordnung und zusätzlichen Stauraum.

Die Lage in Ulrichskirchen ist ideal: Eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Mobilität und kurze Wege. Besonders familienfreundlich zeigt sich die Nähe zum Kindergarten, was Ihren Alltag erheblich erleichtert.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine wertvolle Investition in Ihre Zukunft – und das zu einem attraktiven Kaufpreis von nur 348.000,00 €. Nutzen Sie die Chance auf ein modernes, komfortables und naturnahes Wohnen in Niederösterreich.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Ulrichskirchen wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Klinik <3.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap