

## Urban Living - das Kleinod zwischen Wolkersdorf und dem Kreuttal



**Objektnummer: 1939/162200**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2122 Ulrichskirchen              |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 62,32 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 11                               |
| Garten:                       | 65,74 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 1,95 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 275.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

9.900,00 € inkl. 20% USt.

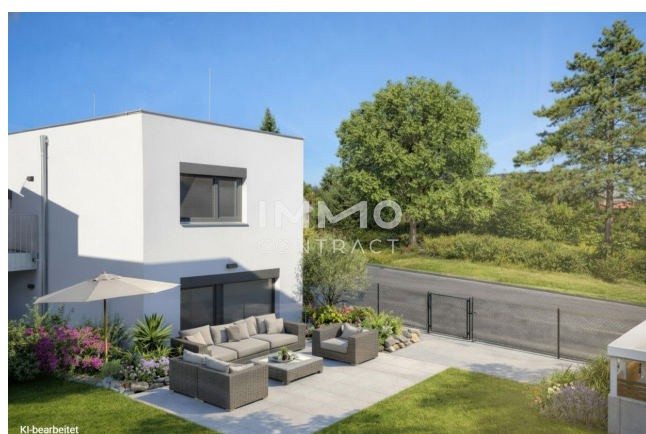
## Ihr Ansprechpartner

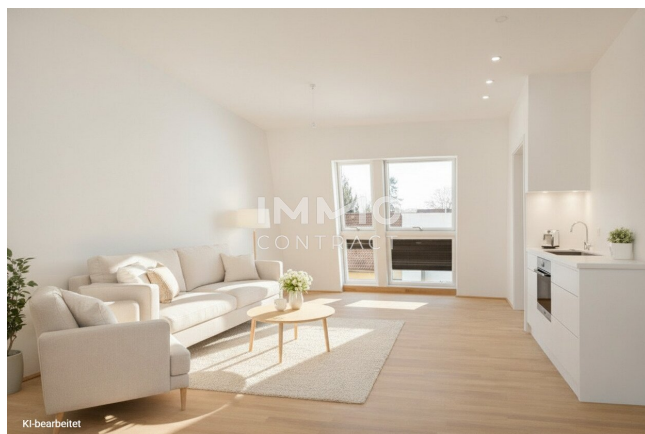
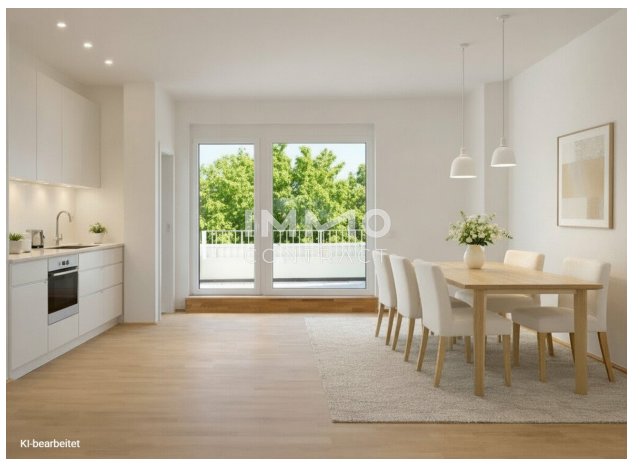


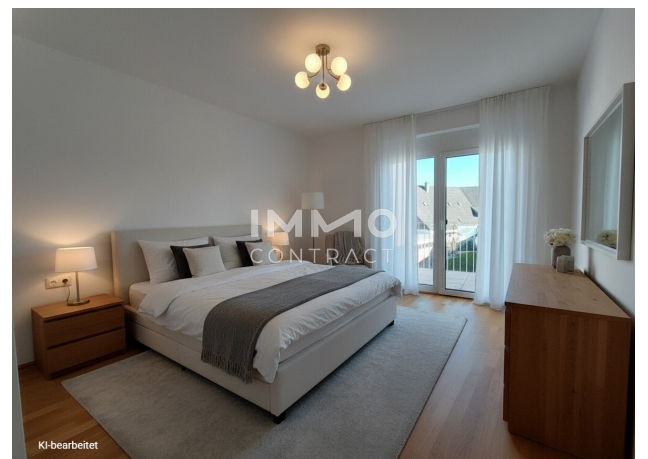
**Waltraud Mönnersdorfer**

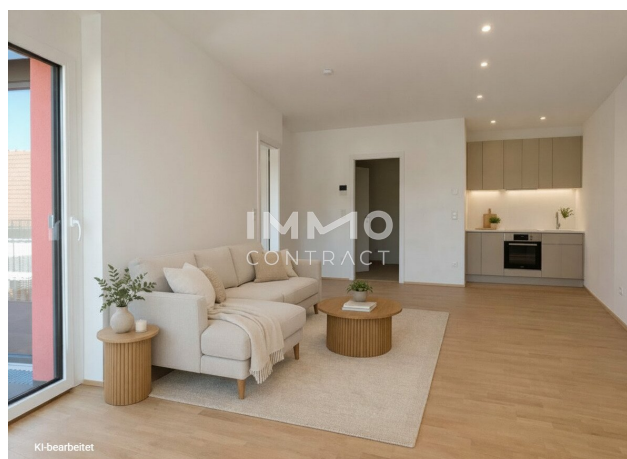
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 11-12  
2130 Mistelbach

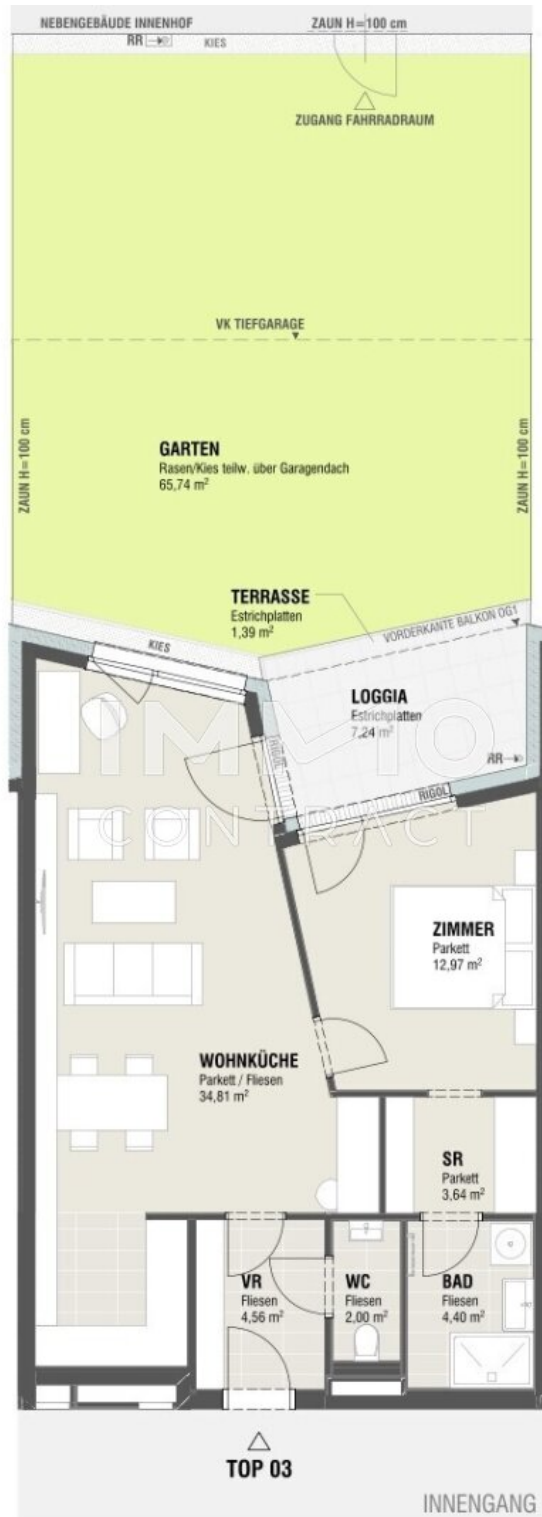
H +43 676/841 420 226











0m 1m 2m

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Marktgemeinde Ulrichskirchen, Niederösterreich! Diese exklusive Gartenwohnung bietet Ihnen auf großzügigen 62,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohnerlebnis zum attraktiven Kaufpreis von 275.000 Euro.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit zwei hellen Zimmern, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer eignen. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine top-moderne Ausstattung und ein neuwertiges Ambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden. Besonders hervorzuheben ist der private Garten, der Ihnen einen grünen Rückzugsort im Freien bietet – perfekt für entspannte Stunden, Grillfeste mit Freunden oder ein gemütliches Frühstück an der frischen Luft.

Genießen Sie zudem die großzügige Loggia, die zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeitgestaltung schafft. Die hochwertige Ausstattung umfasst stilvolle Fliesen- und Parkettböden sowie eine angenehme Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme an kalten Tagen sorgt. Modernes Wohnen wird durch den Personenaufzug im Gebäude ebenso gewährleistet wie durch die praktischen Extras wie den Fahrradraum, den Abstellraum und das Gäste-WC.

Diese Gartenwohnung in Ulrichskirchen ist der perfekte Ort für alle, die modernes Wohnen mit naturnahem Leben verbinden möchten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs. Zögern Sie nicht – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://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