Erstbezug 2-Zi Wohnung mit Balkon & Stellplatz in Ulrichskirchen – 62m² Wohnkomfort!



Wohnküche Ulrichskirchen

Objektnummer: 1939/162122

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2122 Ulrichskirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	62,32 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	245.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.239,48 €

Provisionsangabe:

8.820,00 € 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.









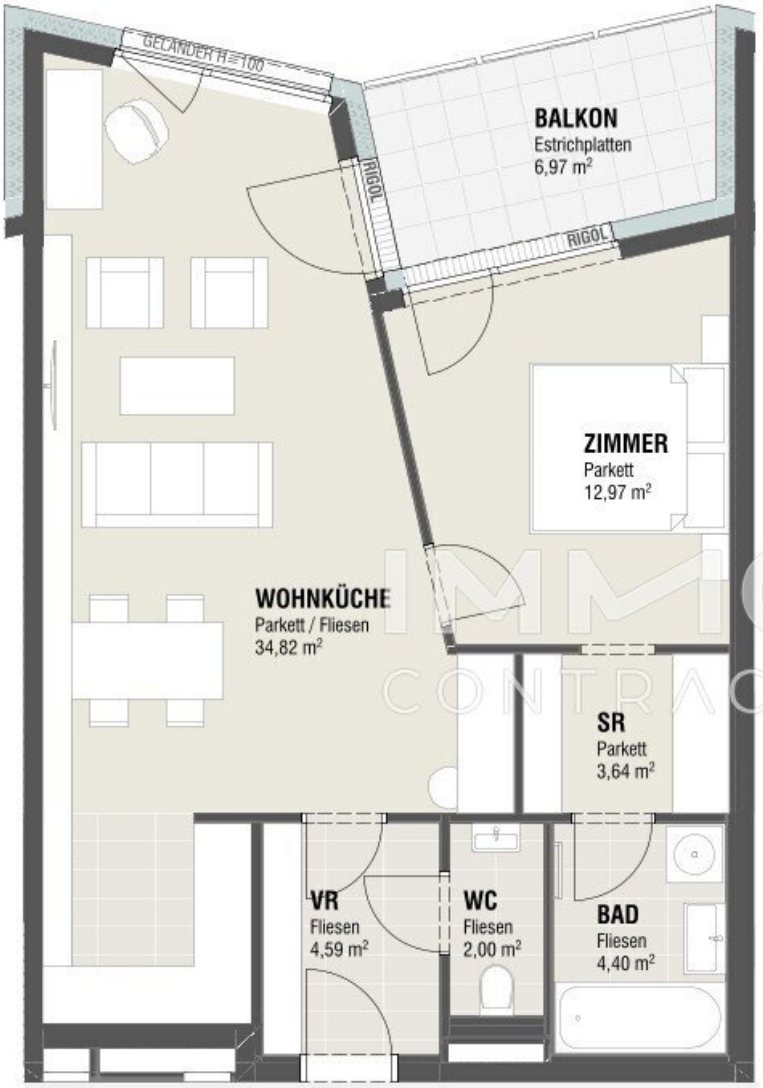












IMMO CONTRACT

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 Ulrichskirchen, Niederösterreich! Diese attraktive Etagenwohnung bietet Ihnen modernen Wohnkomfort auf 62,32 m² und ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität und eine hervorragende Lage legen.

Der Erstbezug garantiert Ihnen ein neuwertiges und hochwertig ausgestattetes Zuhause, in dem Sie sich von Anfang an wohlfühlen können. Die Wohnung verfügt über 2 großzügige Zimmer, die durch die durchdachte Raumaufteilung viel Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen bieten. Der helle Wohnbereich mit Zugang zum Balkon lädt zum Entspannen und Genießen der frischen Luft ein – der perfekte Ort für gemütliche Stunden oder ein Frühstück im Freien.

Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen sorgen für ein modernes und stilvolles Ambiente, ergänzt durch eine angenehme Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kühlen Tagen sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen Raum zur Erholung und Entspannung. Ein praktischer Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung und macht Ihren Alltag komfortabler.

Zu Ihrer neuen Wohnung gehört ein Stellplatz, der Ihnen das Parken bequem und stressfrei macht. Zusätzlich steht ein Fahrradraum zur Verfügung – ideal für alle, die gerne umweltfreundlich und aktiv unterwegs sind.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit dem Bus oder dem nahegelegenen Bahnhof erreichen Sie schnell und unkompliziert Ihre Ziele in der Region und darüber hinaus. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zum Kindergarten, der nur wenige Minuten entfernt ist und eine optimale Betreuung Ihrer Kleinen gewährleistet.

Die robuste Massivbauweise garantiert nicht nur eine langlebige und wertbeständige Immobilie, sondern auch ein angenehmes Wohnklima. Hier verbinden sich Qualität, Komfort und eine attraktive Lage zu einem rundum gelungenen Wohnangebot.

Der Kaufpreis von 245.000,00 € macht diese Wohnung zu einer hervorragenden Investition in

Ihre Zukunft – ob als Eigenheim oder als wertstabile Kapitalanlage.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot in Ulrichskirchen und lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnen, praktischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung begeistern. Ihr neues Zuhause 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