2-Zimmer Anlegerhit in Ulrichskirchen



Objektnummer: 1939/162222

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2122 Ulrichskirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	85,55 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:	352.600,00 €
Kaufpreis / m²:	4.307,45 €

Provisionsangabe:

12.693,60 € 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.











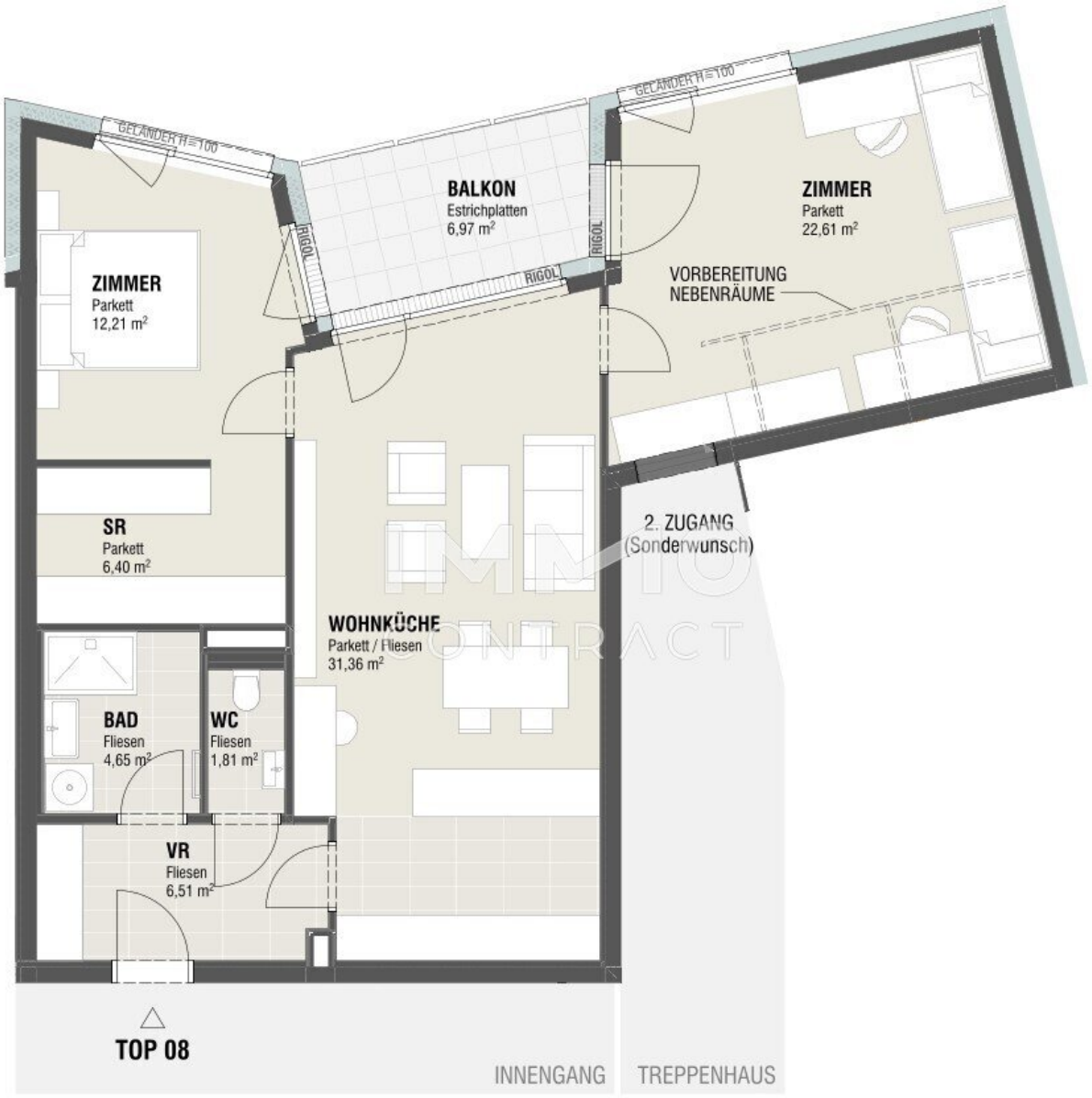











GELÄNDER H=100
GELÄNDER H=100
BALKON
Estrichplatten
6,97 m²
RIGOL
RIGOL
RIGOL
ZIMMER
Parkett
22,61 m²
VORBEREITUNG
NEBENRÄUME
ZIMMER
Parkett
12,21 m²
SR
Parkett
6,40 m²
2. ZUGANG
(Sonderwunsch)
WOHNKÜCHE
Parkett / Fliesen
31,36 m²
BAD
Fliesen
4,65 m²
WC
Fliesen
1,81 m²
VR
Fliesen
6,51 m²
TOP 08
INNENGANG
TREPPENHAUS

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 – einer charmanten und modernen Etagenwohnung, die durch Qualität, Komfort und eine ausgezeichnete Lage besticht. Diese wunderschöne Wohnung mit 85,55 m² Wohnfläche bietet Ihnen nicht nur ein zeitgemäßes Wohnerlebnis, sondern auch die perfekte Kombination aus Ruhe und guter Anbindung.

Der Erstbezug dieser Immobilie garantiert Ihnen ein neuwertiges Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt. Die 2 großzügigen Zimmer sind ideal für Singles, Paare oder kleine Familien und lassen sich ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten. Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen schaffen eine warme und einladende Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Besonders hervorzuheben ist der sonnige Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt – hier genießen Sie frische Luft und einen schönen Ausblick. Ein eigener Stellplatz sorgt für Ihren Komfort und erleichtert den Alltag erheblich. Der Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohnung, was besonders den Alltag erleichtert.

Die Wohnung ist massiv gebaut und bietet durchdachte Details wie ein modernes Badezimmer mit Dusche, ein praktisches Gäste-WC sowie einen Fahrradraum, der zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet. So sind Sie bestens für den Alltag und auch die Freizeit ausgestattet.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Der nahegelegene Bahnhof und die Busverbindungen ermöglichen Ihnen bequeme und schnelle Wege zu allen wichtigen Zielen. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zum Kindergarten, was den täglichen Ablauf entspannt und unkompliziert macht.

Der Kaufpreis von 352.600,00 € bietet Ihnen hier ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für eine top-moderne Wohnung in einer aufstrebenden Gemeinde. Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine Immobilie zu erwerben, die Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch Wertbeständigkeit bietet.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachtem Wohnkomfort und einer ausgezeichneten Lage in Ulrichskirchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot. Ihr neues Zuhause wartet bereits 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