Erstbezug: Charmante 2-Zi Gartenwohnung mit Terrasse & Stellplatz in Ulrichskirchen!



Hof2

Objektnummer: 1939/162244

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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	77,11 m²
Keller:	1,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	245.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.003,83 €

Provisionsangabe:

8.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Waltraud Männersdorfer

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Haupplatz 11-12



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











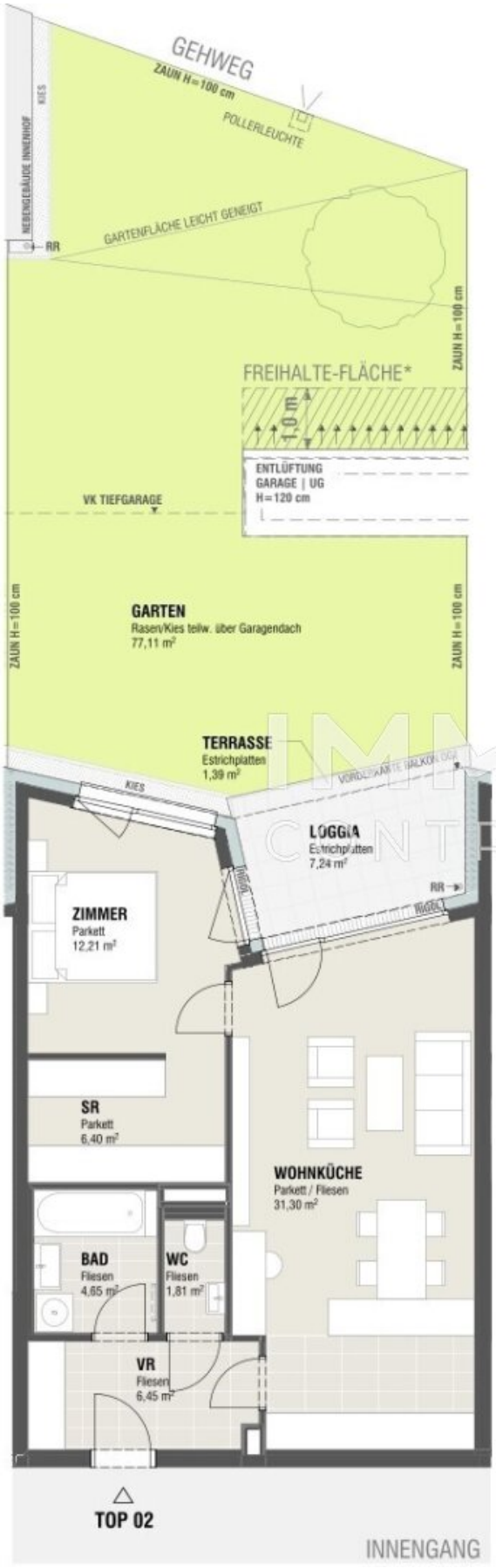












* von Bewuchs und Gegenständen dauerhaft freizuhalten

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 exklusive Gartenwohnung bietet Ihnen auf 62,32 m² Wohnfläche modernen Komfort, ein durchdachtes Raumkonzept und eine hervorragende Lage – perfekt für alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Die Wohnung besticht durch zwei großzügige Zimmer, die Ihnen viel Gestaltungsspielraum für individuelles Wohnen bieten. Ob gemütliches Wohnzimmer oder ruhiges Schlafzimmer – hier fühlen Sie sich sofort wohl. Der Erstbezug garantiert Ihnen einen neuwertigen Zustand, der keine Wünsche offenlässt. Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen sorgen für ein angenehmes Wohnambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige private Garten, der Ihnen viel Platz für Erholung, Grillabende oder Spielmöglichkeiten für Kinder bietet. Die angrenzende Loggia und Terrasse erweitern Ihren Wohnraum nach draußen und laden zum Entspannen im Freien ein. Ein eigener Stellplatz sorgt für komfortables Parken direkt bei Ihrem Zuhause.

Das moderne Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet – ideal zum Abschalten und Wohlfühlen. Praktisch sind auch der Fahrradraum und der Abstellraum, die zusätzlichen Stauraum bieten und den Alltag erleichtern. Der Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohnung, die in massiver Bauweise errichtet wurde und somit für Stabilität und Langlebigkeit steht.

Die Lage der Wohnung ist ebenso attraktiv: Eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und stressfreie Mobilität. Familien profitieren von der Nähe zum Kindergarten, was den Start in den Tag erleichtert und kurze Wege garantiert.

Diese Gartenwohnung in Ulrichskirchen vereint modernen Wohnkomfort, eine ruhige Lage und eine durchdachte Ausstattung zu einem hervorragenden Preis von 245.000,00 €. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause, das keine Wünsche offenlässt!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich vorzustellen!

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