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



Hof

Objektnummer: 1939/162254

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2122 Ulrichskirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	62,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	28,96 m²
Keller:	1,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	245.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.991,82 €

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.






















AUSSENWAND
KIES
ZAUN H=100 cm
ZAUN H=100 cm
ZAUN H=100 cm
GARTEN
Rasen/Kies über Garagendach
28,96 m²
TERRASSE
Estrichplatten
1,39 m²
KIES
VORDERKANTE BALKON OG1
LOGGIA
Estrichplatten
7,24 m²
RIGOL
RR
RIGOL
ZIMMER
Parkett
12,97 m²
WOHNKÜCHE
Parkett / Fliesen
34,87 m²
SR
Parkett
3,64 m²
WC
Fliesen
2,00 m²
VR
Fliesen
4,56 m²
ABGEH. DECKE
BAD
Fliesen
4,40 m²
TOP 05
INNENGANG
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, Niederösterreich – eine charmante Gartenwohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 62,37 m² bietet Ihnen modernes Wohnen in bester Lage zum Kaufpreis von 245.000,00 €.

Die Wohnung präsentiert sich als Erstbezug und besticht durch hochwertige Ausstattung und durchdachtes Design. Genießen Sie das angenehme Wohnklima dank Fußbodenheizung und den edlen Materialien wie Parkett und stilvollen Fliesen. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht Ihnen ein gemütliches Wohnzimmer, ein behagliches Schlafzimmer sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche.

Besonders hervorzuheben sind die vielfältigen Außenbereiche: ein privater Garten, eine Loggia und eine Terrasse laden zum Entspannen, Sonnenbaden und Verweilen im Freien ein. Hier können Sie Ihren grünen Daumen ausleben oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen.

Die Wohnung liegt in einem massiv gebauten Haus mit Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrer Wohnung bequem und barrierefrei ermöglicht. Ein Stellplatz ist ebenfalls vorhanden, sodass Sie sich keine Sorgen um die Parkplatzsuche machen müssen. Für Fahrradliebhaber steht ein praktischer Fahrradraum zur Verfügung.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Busverbindungen und ein Bahnhof sind bequem erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert mobil sind. Familien profitieren von der Nähe zum Kindergarten, der den Alltag mit Kindern erleichtert.

Diese Gartenwohnung in Ulrichskirchen vereint modernes Wohnen, Komfort und eine ruhige, naturnahe Umgebung – ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die Wert auf Lebensqualität legen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Zuhause in Niederösterreich!

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