

## **Moderne 2-Zi Gartenwohnung in Ulrichskirchen – Erstbezug mit Terrasse & Stellplatz!**



Hof

**Objektnummer: 1939/162161**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2122 Ulrichskirchen
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	62,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	32,22 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.914,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



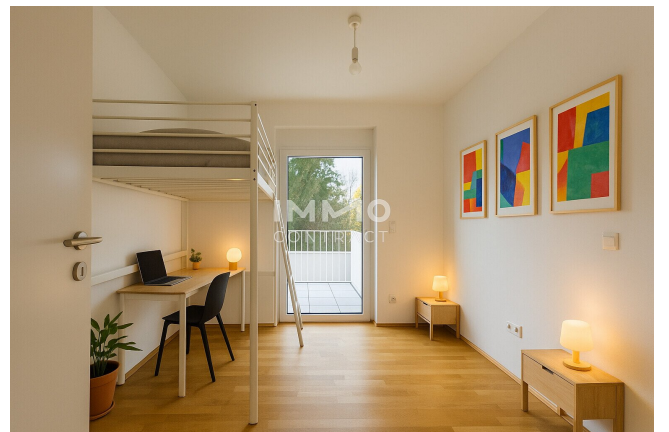
**Waltraud Männersdorfer**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 11-12

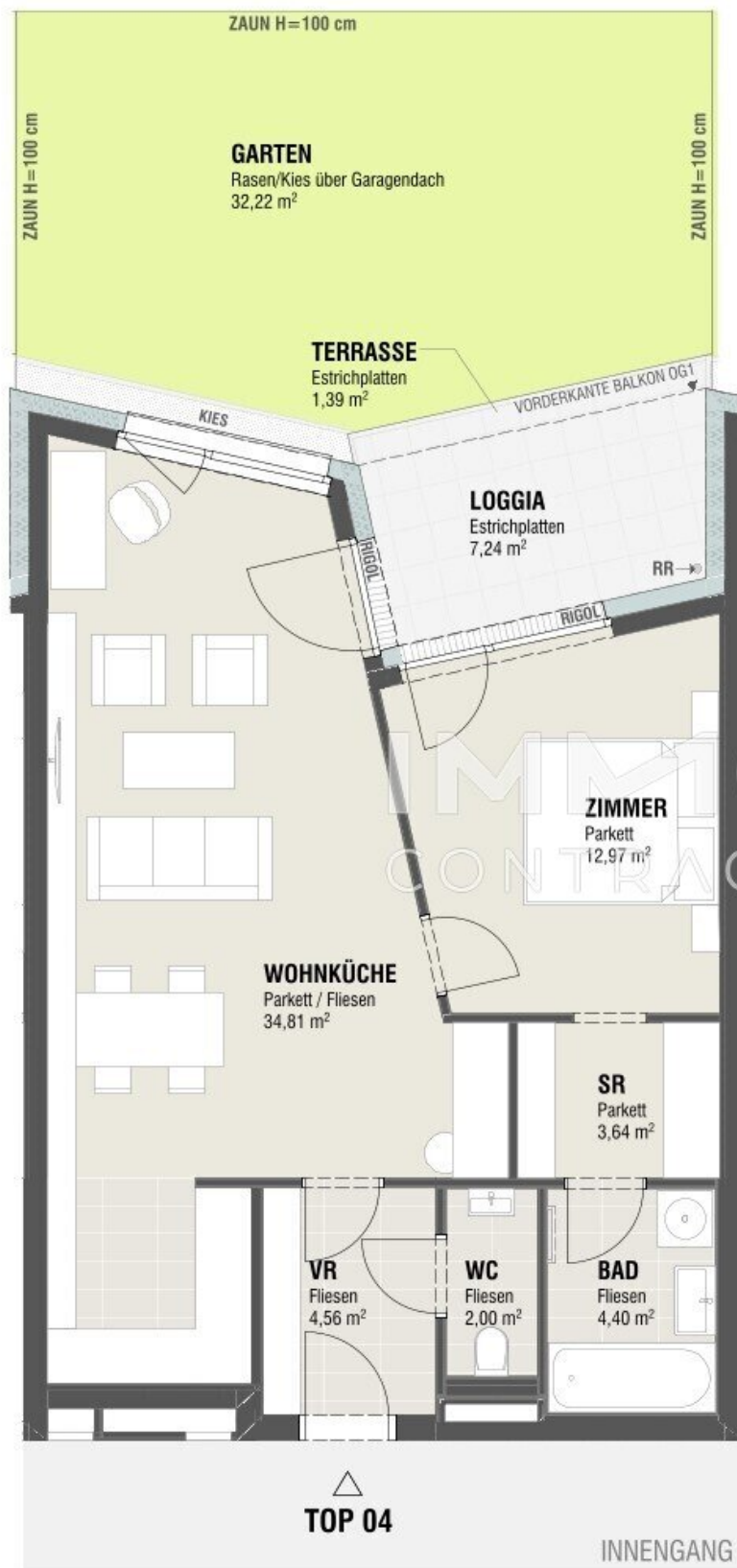












# Objektbeschreibung

## 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 m<sup>2</sup> bis 123 m<sup>2</sup>
- 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: ©/C*

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ulrichskirchen, Niederösterreich – eine exklusive Gartenwohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese moderne Wohnung bietet auf 62,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit zwei lichtdurchfluteten Zimmern und ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Der Erstbezug macht diese Immobilie besonders attraktiv: Alles ist neu, hochwertig und mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Die Kombination aus Fliesen und Parkettböden sorgt für ein elegantes und zugleich gemütliches Ambiente. Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Genießen Sie die sonnigen Tage in Ihrem eigenen Garten, der Ihnen viel Platz für Erholung, Freizeit und Gartenarbeit bietet. Zusätzlich lädt die großzügige Loggia und die Terrasse zum Entspannen und Verweilen ein – perfekt für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Ein eigener Stellplatz ist ebenfalls vorhanden, was den Alltag erheblich erleichtert.

Die Wohnung ist massiv gebaut und überzeugt durch Qualität und Langlebigkeit. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Etage, während der Fahrradraum zusätzlichen Stauraum für Ihre Räder bietet. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die zum Relaxen einlädt.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die Verkehrsanbindung ist optimal. Mit dem Bus und dem nahegelegenen Bahnhof sind Sie schnell und unkompliziert in den umliegenden Städten und im Zentrum Niederösterreichs. Familien profitieren von der Nähe zum Kindergarten, der für eine stressfreie Organisation des Alltags sorgt.

Diese einzigartige Gartenwohnung in Ulrichskirchen bietet Ihnen Lebensqualität, Komfort und eine hervorragende Infrastruktur zu einem attraktiven Kaufpreis von 245.000,00 €. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause, das Sie mit seinem Flair und seiner hochwertigen Ausstattung begeistern wird. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie Ihr zukünftiges Wohlfühlzuhause live!

## **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