

## **Sicherer Altersitz barrierefrei - Sonniger Garten + inklusive Garagenstellplatz**



**Objektnummer: 1939/162188**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2122 Ulrichskirchen              |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 88,19 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 23,28 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 1,95 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 396.855,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Marcus Plattner**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien













## Objektbeschreibung

Urban Living und Ruhepol beschreibt diese wunderschön gelegene Klein-Wohnanlage in Ulrichskirchen vortrefflichst. Diese wunderschöne Gartenwohnung besticht durch einen großzügigen Grundriss und einem ruhigen Garten.

Das Thema Ruhe und Geborgenheit zieht sich durch das gesamte Wohn-Konzept dieses hochwertigen Neubau-Projekts.

Insgesamt stehen 16 Wohnungen - 2 bis 4 Zimmer - von 62m<sup>2</sup> bis 123m<sup>2</sup> Wohnglück für Sie bereit, wobei 2 Wohnungen im Stil von Reihenhäusern als Maisonettewohnungen ausgelegt sind.

Dem Thema Nachhaltigkeit wird die Luft-Wärme-Pumpe am Dach für Heizung und Warmwasseraufbereitung gerecht.

On Top gibt es zu jeder Wohnung einen Tiefgaragen-Stellplatz dazu - dieser ist im Kaufpreis inkludiert!

Das Projekt im Überblick:

- sehr zentral in Ulrichskirchen gelegen
- super praktisch geschnittene Grundrisse
- nachhaltige Heizung und Warmwasseraufbereitung

### 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