

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



**Objektnummer: 1939/162188**

**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>	88,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	23,28 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>	396.855,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

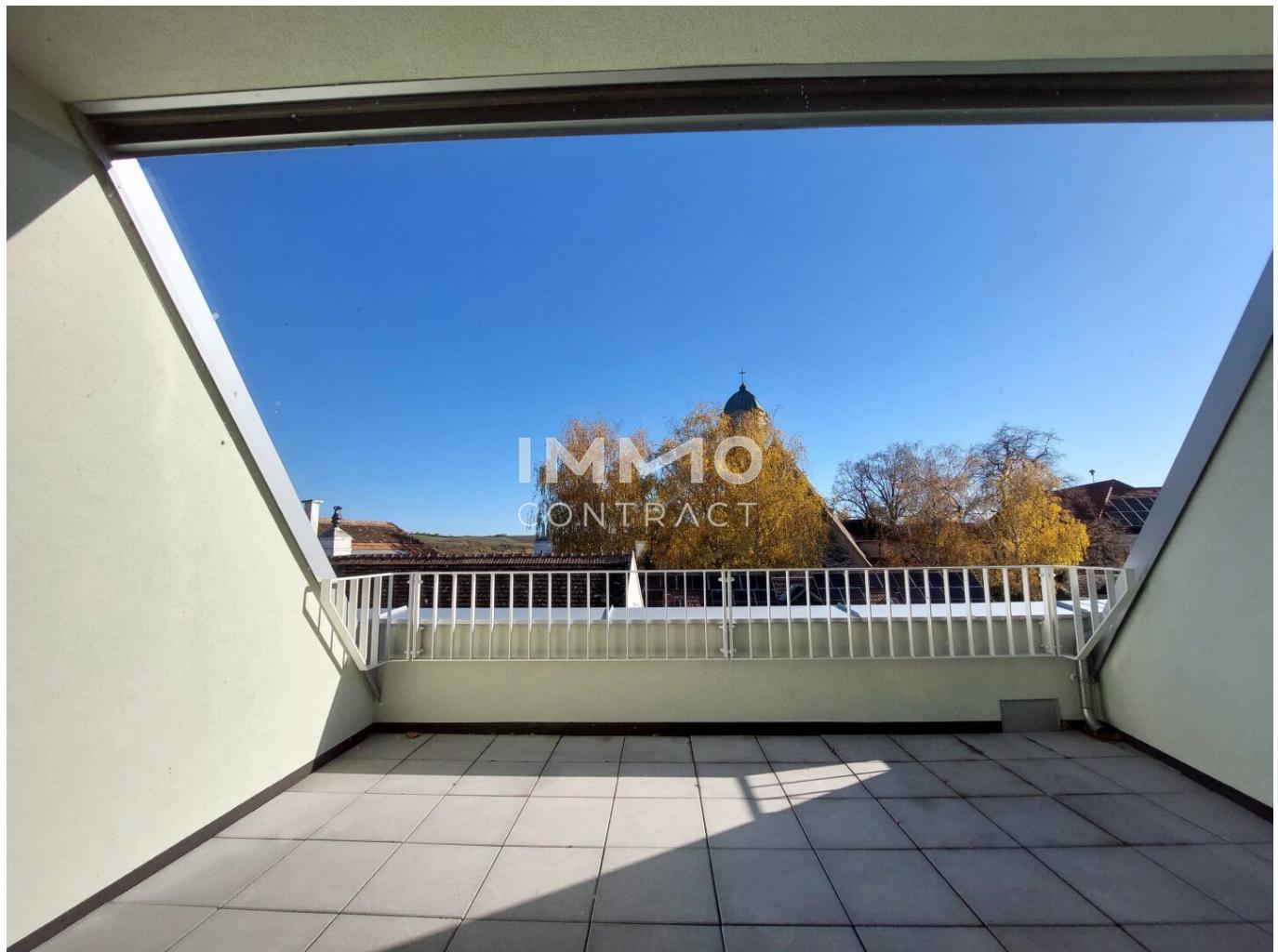
## Ihr Ansprechpartner



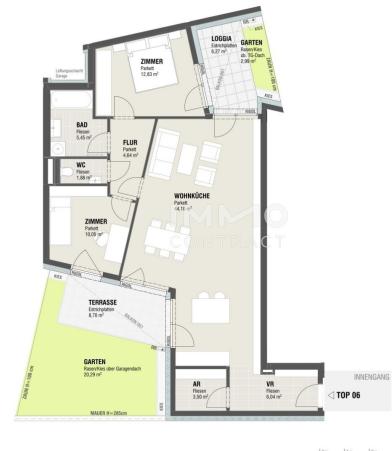
**Marcus Plattner**

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