

Moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Bergblick | BAD ISCHL



Objektnummer: 477

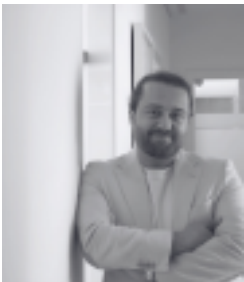
Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Baujahr:	1963
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	74,40 m ²
Nutzfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	248.000,00 €
Betriebskosten:	169,57 €
USt.:	16,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A
5020 Salzburg

T +43 662 83310233
H +43 664 88606453





Objektbeschreibung

Gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung in Bad Ischl – Charmant, ruhig und modernisiert

Willkommen in Ihrem **neuen Zuhause in der Kaiserstadt Bad Ischl** – nur wenige Minuten vom **Stadtzentrum** entfernt, erwartet Sie hier eine **besondere Gelegenheit**, die sowohl durch Lage als auch durch Zustand überzeugt: eine **gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung** mit einer **Nutzfläche von rund 79 m²**.

Raumaufteilung & Potenzial

Die Wohnung befindet sich im **letzten Stockwerk** eines gepflegten Gebäudes und bietet eine **durchdachte Raumaufteilung** mit:

- Flur
- Separatem WC
- Badezimmer
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Loggia

Die **helle und großzügige Wohnfläche** bietet ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Dank der **flexiblen Aufteilung** eignet sich die Wohnung auch hervorragend für eine **Wohngemeinschaft** – mit geringem Aufwand lassen sich **drei separat begehbare Zimmer** gestalten, die jedem Bewohner **ausreichend Privatsphäre** bieten.

Zustand & Sanierung

Die **Liegenschaft wurde 2014 umfassend saniert**, die Wohnung selbst **bis 2019 sukzessive modernisiert**. Sie präsentiert sich in einem **äußerst gepflegten Zustand** und wird **bestandsfrei übergeben** – bereit für Ihren Einzug ohne zusätzliche Investitionen.

Lage & Infrastruktur

Ein besonderes **Highlight** ist die **verkehrsgünstige Lage**: Eine **Bushaltestelle** befindet sich **in unmittelbarer Nähe** und ermöglicht eine **schnelle Anbindung** an das Zentrum von Bad Ischl sowie die umliegenden Gemeinden und Städte.

Fazit

Diese Wohnung kombiniert **modernen Wohnkomfort**, eine **durchdachte Raumaufteilung**, **gepflegten Zustand** und eine **attraktive Lage** in einer der **beliebtesten Regionen des Salzkammerguts**. Die **Nutzung als Freizeitwohnsitz ist nicht gestattet** – sie ist daher ideal für **Hauptwohnsitzsuchende, Familien, Paare** oder **Kapitalanleger**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m



Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.