

**Wohnen in bester Lage der Kaiserstadt – Großzügige
Liegenschaft mit Charakter & Potential in Bad Ischl**



Objektnummer: 1793/38

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	334,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	91,00 m ²
Heizwärmebedarf:	104,15 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	899.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.691,62 €
Betriebskosten:	152,00 €
Heizkosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BSc Sara Hufnagl

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH
Sironastraße 4/1/C
5071 Wals b. Salzburg

T +43 650 3069982

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



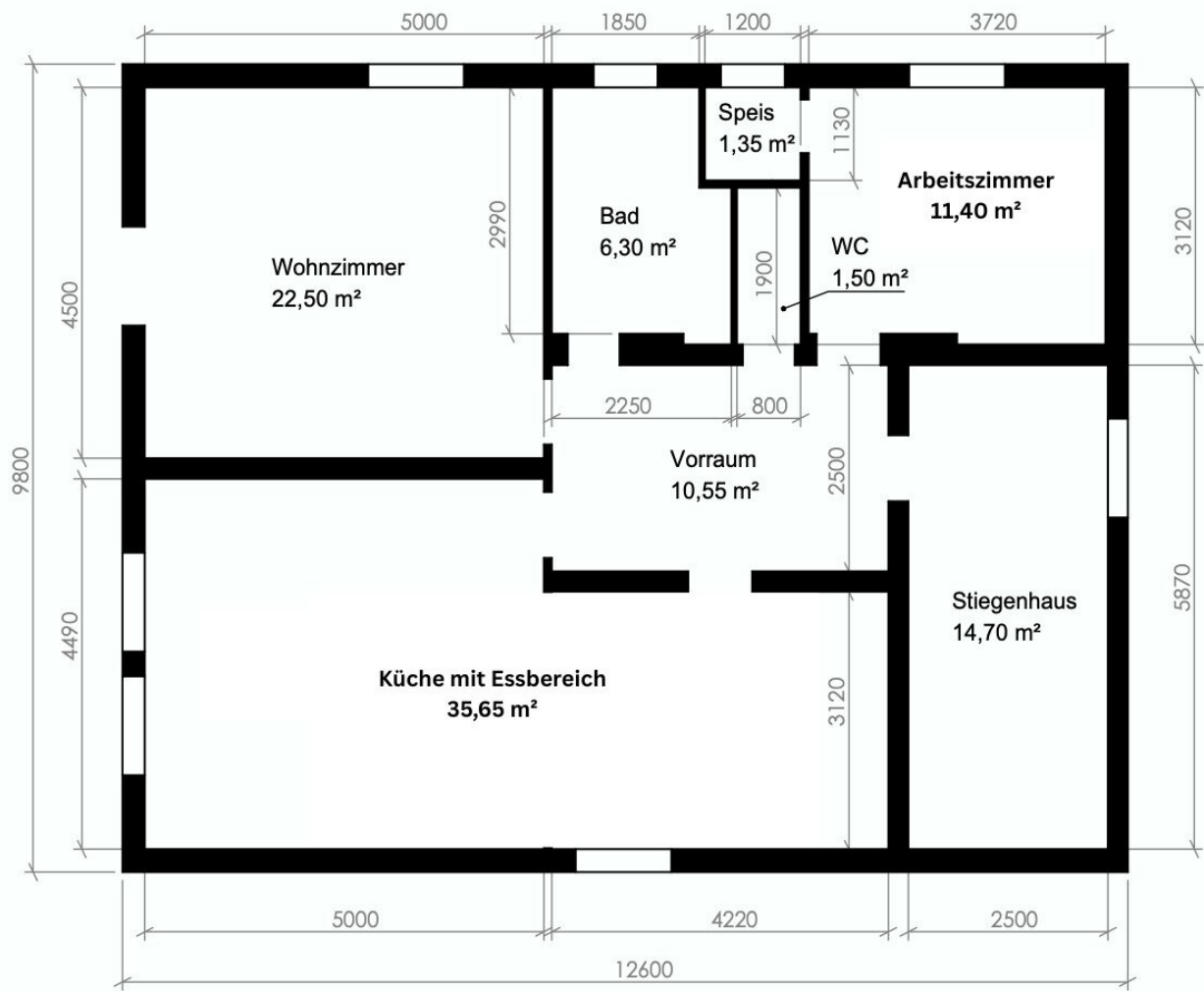


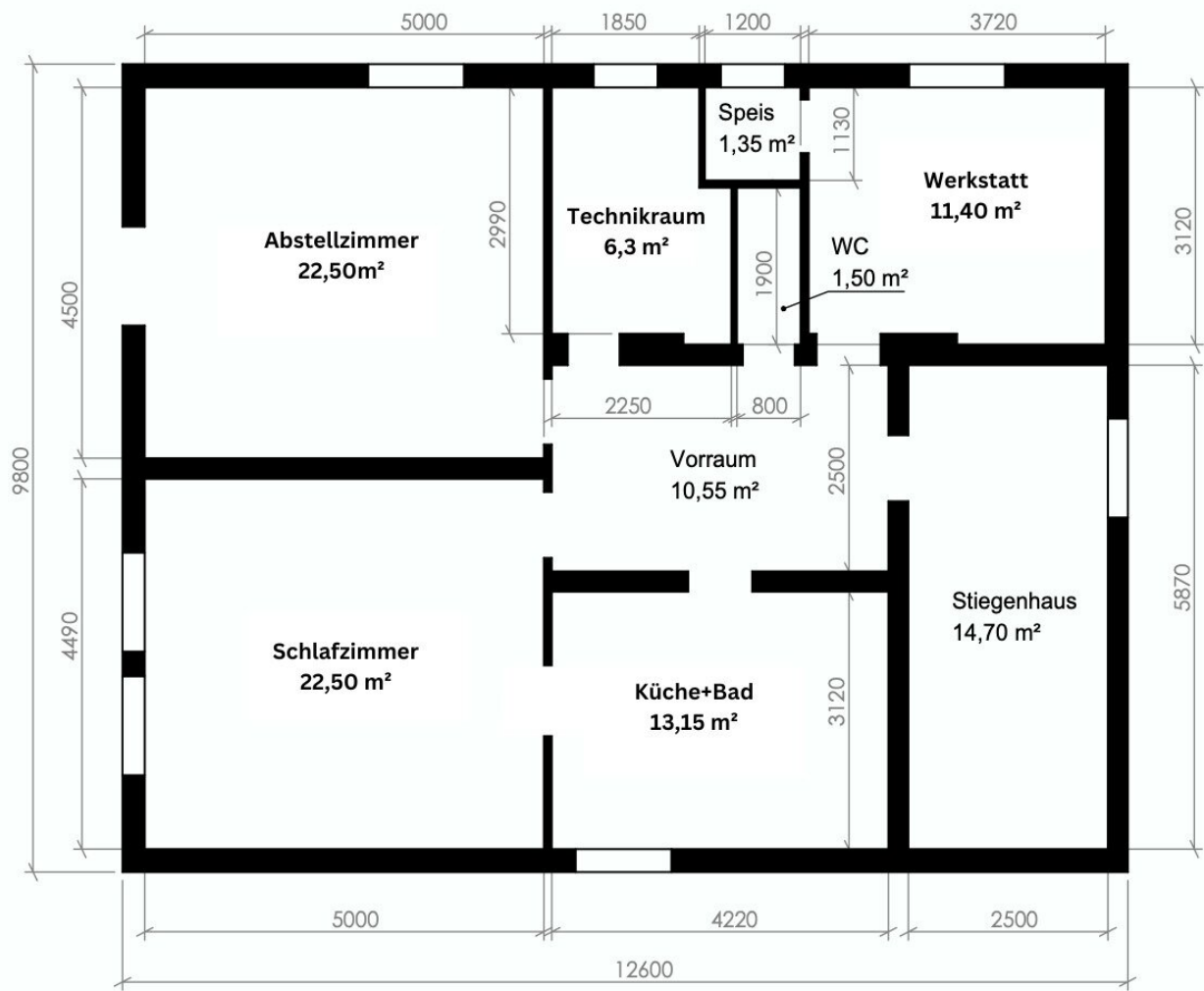


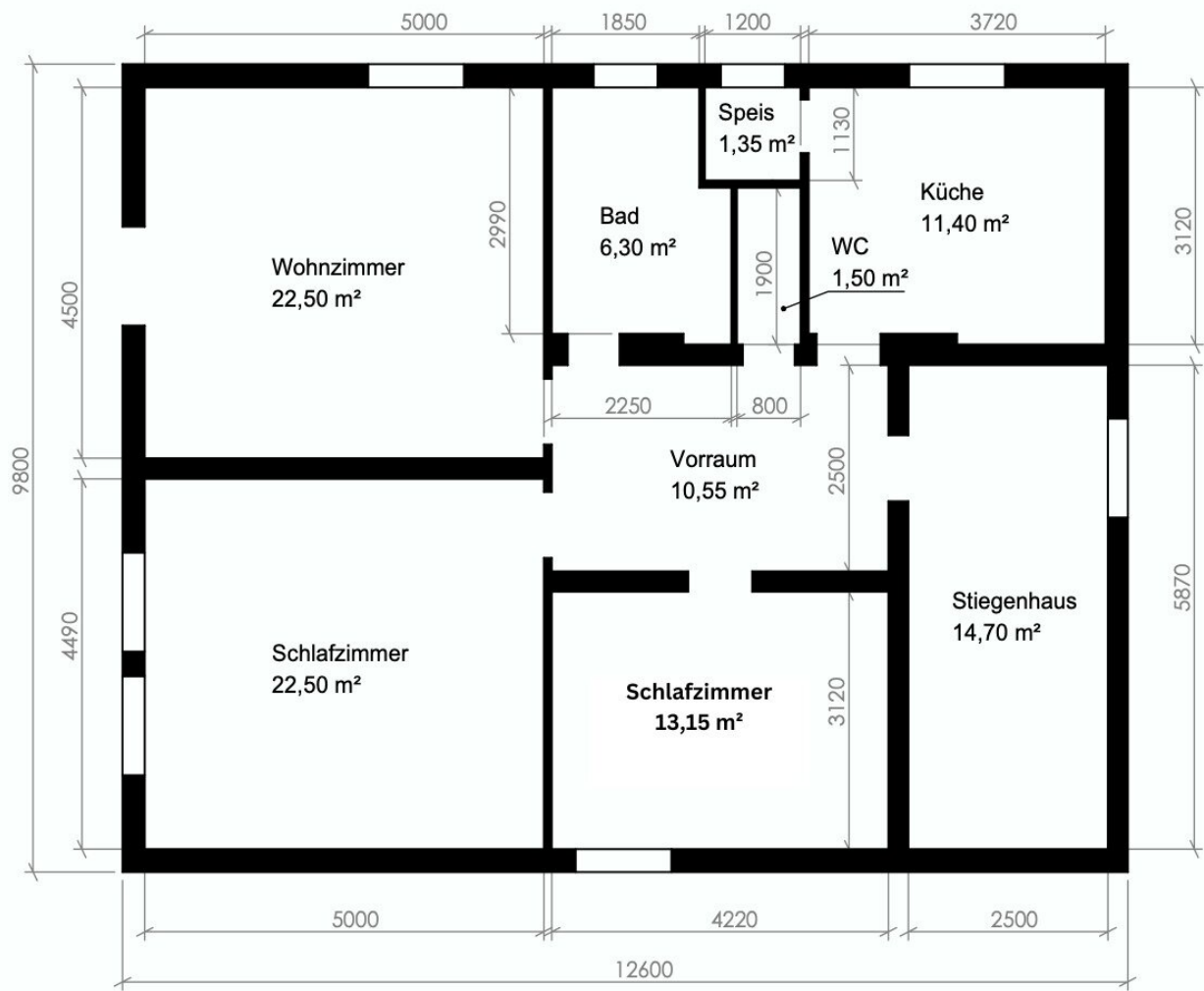












Objektbeschreibung

Inmitten der beeindruckenden Naturkulisse des Salzkammerguts und in einer der begehrtesten Wohnlagen der **traditionsreichen Kaiserstadt Bad Ischl** erwartet Sie dieses charmante, bereits parifizierte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück. Ein Ort, an dem **Lebensqualität, Ruhe und eine hervorragende Infrastruktur** auf ideale Weise zusammenfinden.

Die Liegenschaft erstreckt sich über ein **Grundstück von ca. 1.443 m²** und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für Investoren. Das Wohnhaus umfasst vier Ebenen (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) mit einer **Gesamtnutzfläche von über 330 m²**.

Im Erdgeschoss besticht der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen JACHS-Küche (Einbau 2016), durchdachter Raumaufteilung sowie einer praktischen Speis, die zusätzlichen Stauraum schafft. Das angrenzende Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse – der perfekte Platz für entspannte Stunden im Grünen. Auch das stilvoll modernisierte Badezimmer (2016) überzeugt mit hochwertigen Grohe-Armaturen.

Das Obergeschoss beherbergt aktuell vier (Schlaf-)Zimmer, wobei ein Küchenanschluss bereits vorbereitet wurde – ideal für die Schaffung einer separaten Wohneinheit oder eines Gästebereichs. Die dazugehörige Terrasse wurde rund um 2016 saniert und lädt ebenfalls zum Verweilen im Freien ein.

Das Dachgeschoss wurde 2016 hochwertig ausgebaut und bietet drei weitere Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit WC. Auch hier sind Anschlüsse für eine Küche sowie für eine Solaranlage bereits vorbereitet – beste Voraussetzungen für flexible Wohnkonzepte.

Das Kellergeschoss wurde ebenfalls teilweise saniert (2016) und verfügt über eine zusätzliche Wohneinheit mit Küche, Bad, WC und Wohnraum. Ob als Gästebereich, Homeoffice, Generationenlösung oder zur Vermietung – die Optionen sind vielfältig.

Das weitläufige Grundstück begeistert mit gepflegtem Garten, idyllischem Teich und Gartenhütte. Ob Lounge-Bereich, Kinderspielplatz, Gemüsegarten oder Pool – hier können individuelle Wohnträume verwirklicht werden.

Vielseitige Perspektiven für die Zukunft

Dank separatem Stiegenhaus und voll ausgestatteter Einheiten auf allen Ebenen bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für eine mehrteilige Nutzung. Die erfolgte Parifizierung

ermöglicht sowohl eine Einzelvermietung als auch den wohnungsweisen Verkauf – eine seltene Gelegenheit mit hohem Entwicklungspotenzial.

Ein attraktives Investment für Kapitalanleger und zugleich ein ideales Zuhause für Familien mit Weitblick.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap