

## **DAS salzkammerGUT | Hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus mit großem Grundstück**



**Objektnummer: 6798/313**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4820 Bad Ischl                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 138,79 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 800,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Keller:</b>                       | 68,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 93,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,20                           |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Betriebskosten inkl. Heizung, Strom, Gemeindeabgaben, Versicherung

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marliesa Schnitzhofer**















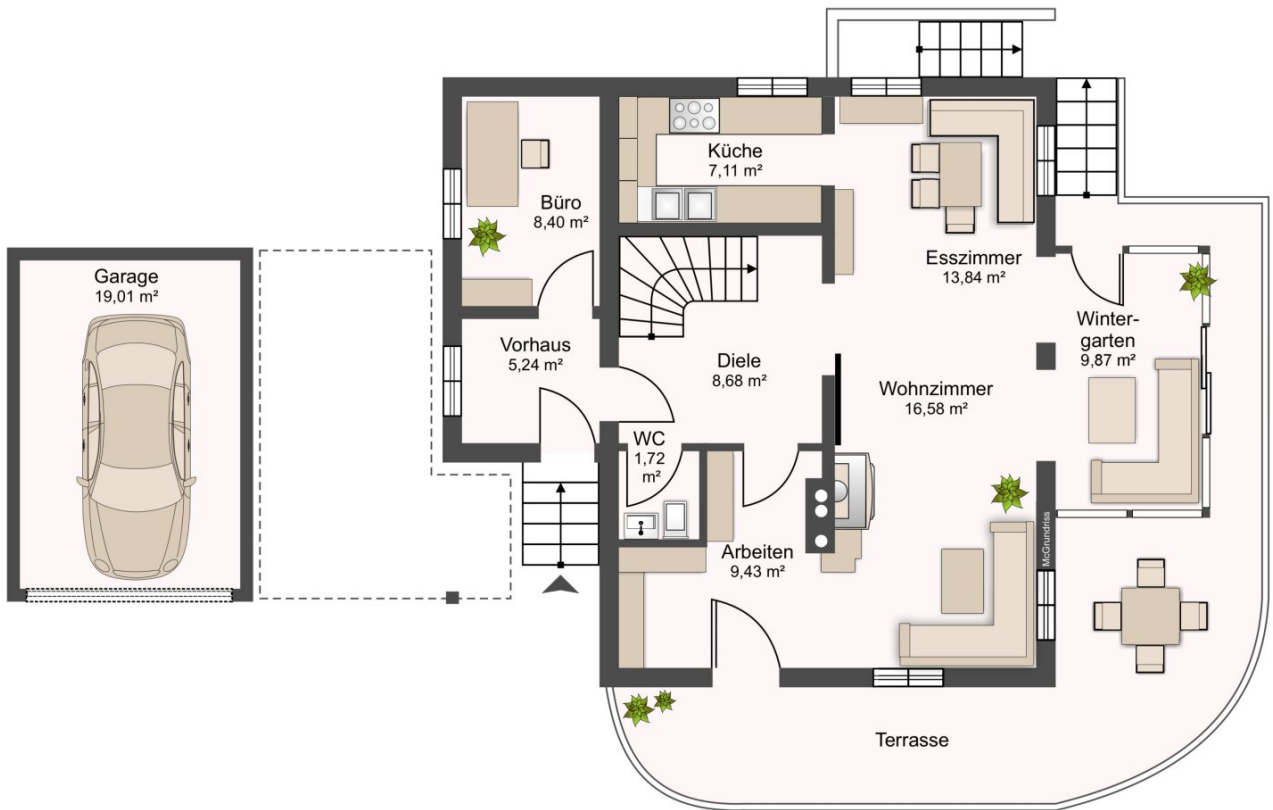
**SCHNITZHOFFER**  
IMMOBILIEN

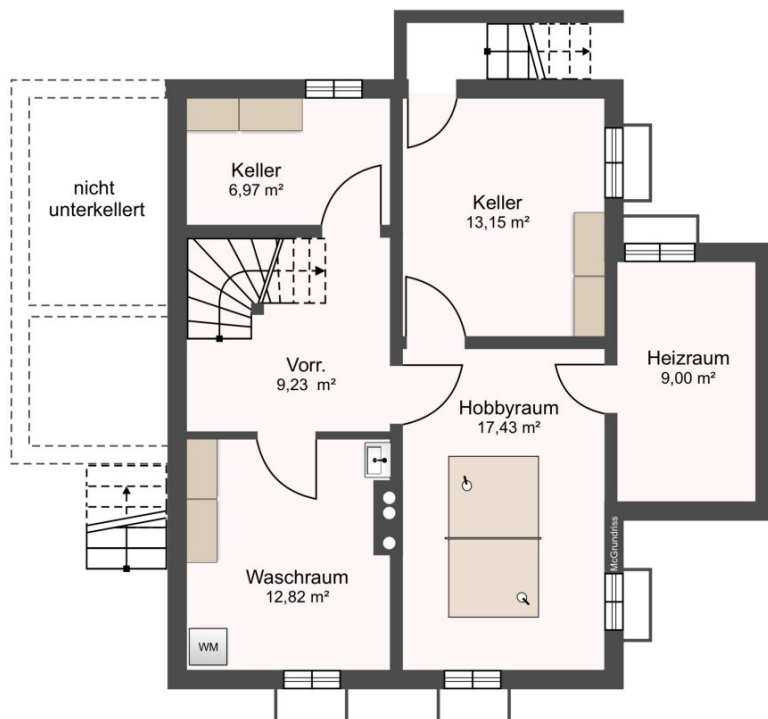
Wenn ein Zuhause  
zum Lieblingsplatz  
wird ...

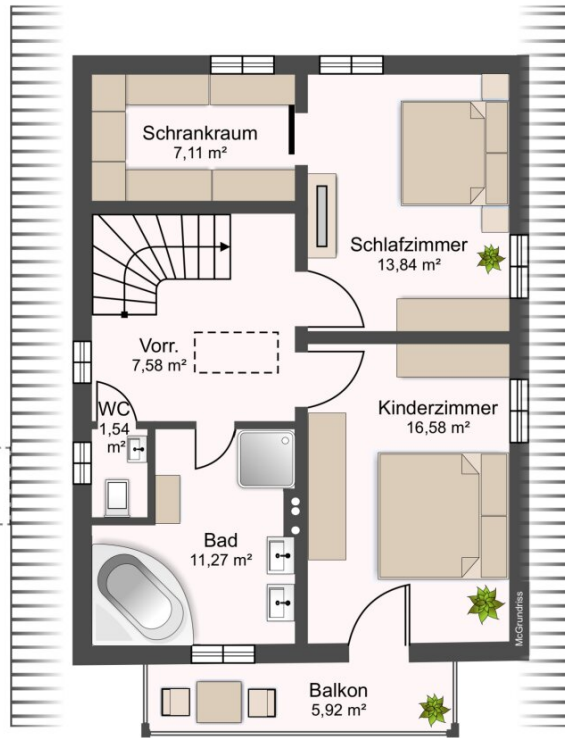
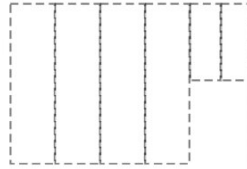
Dann steckt Schnitzhofer  
Immobilien dahinter.

schnitzhofer-immobilien.at









## Objektbeschreibung

### **Wohnen in absoluter Ruhelage mit Gartenidylle – stilvolles Einfamilienhaus in Bad Ischl**

Inmitten einer der schönsten Gegenden des Salzkammerguts, ruhig und doch zentral gelegen, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit viel Platz, Atmosphäre, liebevollen Details und hochwertiger Ausstattung.

Der uneinsichtige Garten ist ein echtes Paradies: Ein kleines Biotop mit Goldfischen, großzügige Grünflächen und sonnigen Terrassen schaffen eine Umgebung zum Durchatmen und Genießen.

Hier erleben Sie Privatsphäre, Ruhe und ein ganz besonderes Lebensgefühl.

### **Koffer packen und einziehen!**

Im Inneren überzeugt das Haus mit einem durchdachten Grundriss und maßgefertigter, hochwertiger Einrichtung.

Ein Großteil der Einrichtung wurde von einem Innenarchitekten geplant und in meisterlicher Tischlerarbeit umgesetzt – mit zeitlosem Design und wohnlicher Behaglichkeit.

Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit einem gemauertem Kachelofen – perfekt für gesellige Abende und entspannte Stunden.

Der angrenzende Wintergarten lässt viel Licht herein und schafft eine harmonische Verbindung zur Natur. Der Wintergarten verfügt über eine elektrische Beschattung.

Eine kleine Bar mit integriertem Weinkühlschrank sowie die neue, moderne Küche – in einer separaten Nische mit Fenster – runden das Raumkonzept stimmig ab.

Der helle Eingangsbereich führt in ein zusätzliches Zimmer, ideal als Gästezimmer, Büro oder Hauswirtschaftsraum.

Eine großzügige Diele mit Gäste-WC, der Treppenaufgang ins Obergeschoss sowie der Abgang in den Keller komplettieren das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer: Der Masterbedroom mit direktem Zugang zum voll ausgestatteten Schrankraum und das zweite Zimmer mit Zugang auf den sonnigen Aussichtsbalkon.

Das großzügige Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Handtuchtrockner und Fenster ausgestattet. Ein separates WC ergänzt diese Etage.

In allen Räumen sorgen Fenster und elegante Plissees für angenehmes Licht und Sichtschutz.

Auch im Außenbereich überzeugt das Haus auf ganzer Linie: Eine Einzelgarage, ein überdachter PKW-Stellplatz sowie ein großzügiger, gepflasterter Vorplatz bieten viel Platz für Ihre Fahrzeuge.

Beheizt wird das Haus mittels **energiesparender Erdwärmeheizung** über im Garten verlegte Erdwärmekollektoren. Die Energieabgabe erfolgt über eine **Fußbodenheizung**.

Die Fassade ist wärmegeklämmt und im Haus sind 2-fach verglaste **Internorm-Kunststofffenster** verbaut.

### Highlights auf einen Blick:

- **Lage:** Ruhige Wohngegend in Bad Ischl – zentral & naturnah
- **Gartenidylle:** Uneinsehbarer Garten mit Biotop, Terrassen & viel Grün
- **Wohnfläche:** Großzügige Raumaufteilung mit Wintergarten & Kachelofen
- **Innenausbau:** Hochwertige Maßmöbel vom Tischler, stilvolle Ausstattung
- **Küche:** Neue Tischler-Küche in separater Nische mit Fenster
- **Besonderheiten:** Wintergarten, Bar mit Weinkühlschrank
- **Zimmer:** 2 Schlafzimmer + Gäste-/Arbeitszimmer im EG
- **Bad:** Großes Badezimmer mit Eckbadewanne & Dusche
- **Außenbereich:** Garage, Carport & großzügiger Vorplatz

### Sie sehnen sich nach einem stilvollen Zuhause im Herzen des Salzkammerguts?

Hier wartet Ihr neues Daheim mit eleganter und hochwertiger Ausstattung in absoluter Ruhelage!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diesen wahrlich kaiserlichen Schatz zeigen zu dürfen.

## Ihr Team Schnitzhofer

### **Rechtlicher Hinweis**

*Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.*

*Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten.*

*Es können nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!*

### **Noch nicht das Passende gefunden?**

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Secret. Service.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

[Suchagent anlegen](https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap