

## Exklusive Vier-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Balkon | BAD ISCHL



**Objektnummer: 526**

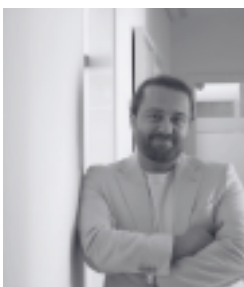
**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4820 Bad Ischl
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	150,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	331,76 €
<b>Heizkosten:</b>	168,85 €
<b>USt.:</b>	59,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

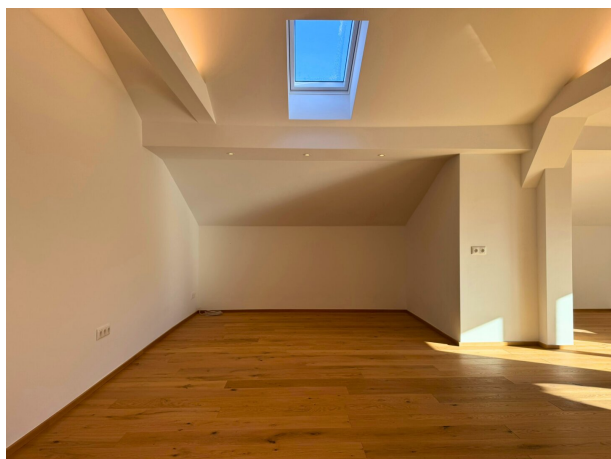
## Ihr Ansprechpartner



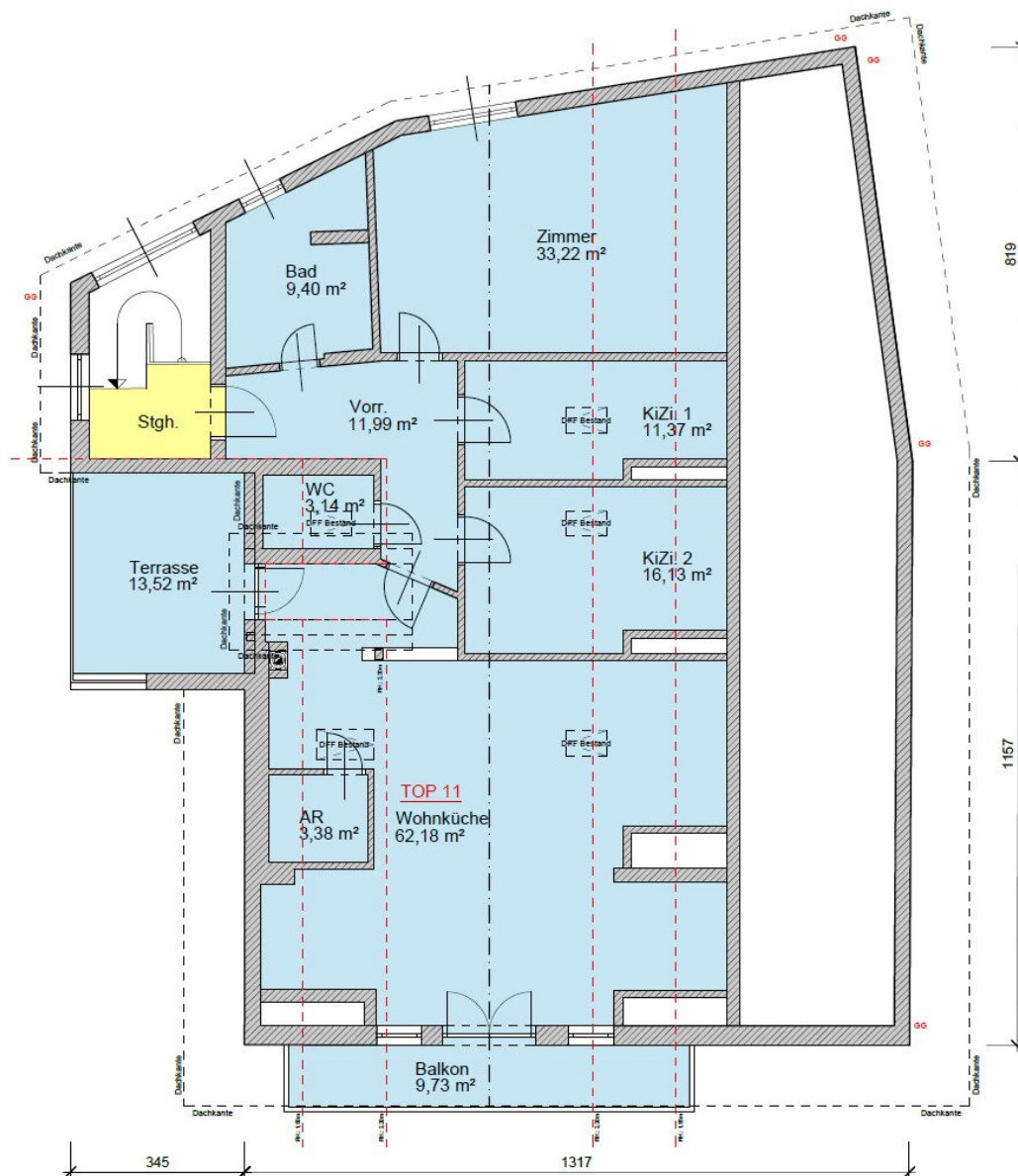
**Siawash Fazlali, MSc**

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg









## Objektbeschreibung

### Urbanes Loft-Feeling im Herzen der Kaiserstadt: Erstbezug-Juwel mit Weitblick

#### Wohnen, wo andere Urlaub machen: Ihr Logenplatz in Bad Ischl:

In einer Stadt, die für ihre Geschichte und ihr kaiserliches Flair weltberühmt ist, präsentieren wir Ihnen ein Immobilien-Juwel der Extraklasse. Diese modernisierte 4-Zimmer-Wohnung vereint den Charme vergangener Tage mit dem Luxus eines modernen Erstbezugs. Auf beeindruckenden 151 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Wohnerlebnis, das Weite, Licht und Eleganz auf höchstem Niveau kombiniert.

#### Ein Wohntraum in Zahlen & Fakten:

- **Wohnfläche:** ca. 150,81 m<sup>2</sup> purer Freiraum.
- **Herzstück:** Ein gigantischer Wohn-Ess-Bereich mit über 62 m<sup>2</sup> – ideal für Dinner-Abende oder entspannte Stunden vor der Bergkulisse.
- **Outdoor-Highlights:** Genießen Sie die Sonne auf Ihrem privaten Süd-Balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>) oder nutzen Sie die zusätzliche Terrasse (ca. 13,5 m<sup>2</sup>) für maximale Privatsphäre.
- **Räume:** 4 Zimmer, die Flexibilität bieten – vom herrschaftlichen Schlafzimmer (33 m<sup>2</sup>) bis zum stylischen Home-Office.
- **Parken & Stauraum:** Ein großes Kellerabteil (ca. 9 m<sup>2</sup>) ist bereits inkludiert. Eigene PKW-Stellplätze sind auf Wunsch für je € 16.000,- verfügbar.

#### Design, das begeistert:

Beim Betreten spüren Sie sofort die Qualität der Revitalisierung. Warme **Eichenparkettböden** ziehen sich durch alle Wohnräume und harmonisieren perfekt mit den freigelegten Dachbalken, die der Wohnung ihren Loft-Charakter verleihen. Das Lichtkonzept mit integrierten Spotlights und indirekter Voutenbeleuchtung setzt die Architektur zu jeder Tageszeit perfekt in Szene.

Das Badezimmer ist Ihre private Wellness-Oase: Edle, großformatige Fliesen in Naturstein-Optik, eine Komfort-Badewanne mit Glas-Duschwand und ein Doppelwaschtisch lassen keine Wünsche offen. Weiters ist auch ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

## **Lage: Alles vor der Haustür**

Zentraler geht es kaum! Sie leben dort, wo Bad Ischl am lebendigsten ist. Ob zum morgendlichen Espresso in die Konditorei Zauner, zum Wocheneinkauf (Supermarkt nur 100 m entfernt) oder für den Wochenendausflug mit dem Zug (Bahnhof 200 m) – hier erledigen Sie alles bequem zu Fuß. Die Traun und der Kurpark sind nur einen Katzensprung entfernt.

## **Die Hard-Facts für smarte Käufer:**

- **Kaufpreis:** € 498.000,-
- **Zustand:** Erstbezug nach Modernisierung – einziehen und wohlfühlen.
- **Effizienz:** Moderne Gas-Zentralheizung und neue Fenster sorgen für zeitgemäße Energiewerte.

**Lassen Sie sich diese seltene Chance in Bad Ischl nicht entgehen.** Ein Objekt dieser Größe im Erstbezug-Zustand und in dieser zentralen Lage ist eine absolute Rarität am Markt.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m



Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

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.