ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

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

Objektnummer: 526

Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

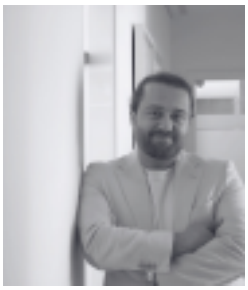
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	150,81 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,86 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	331,76 €
Heizkosten:	168,85 €
USt.:	59,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

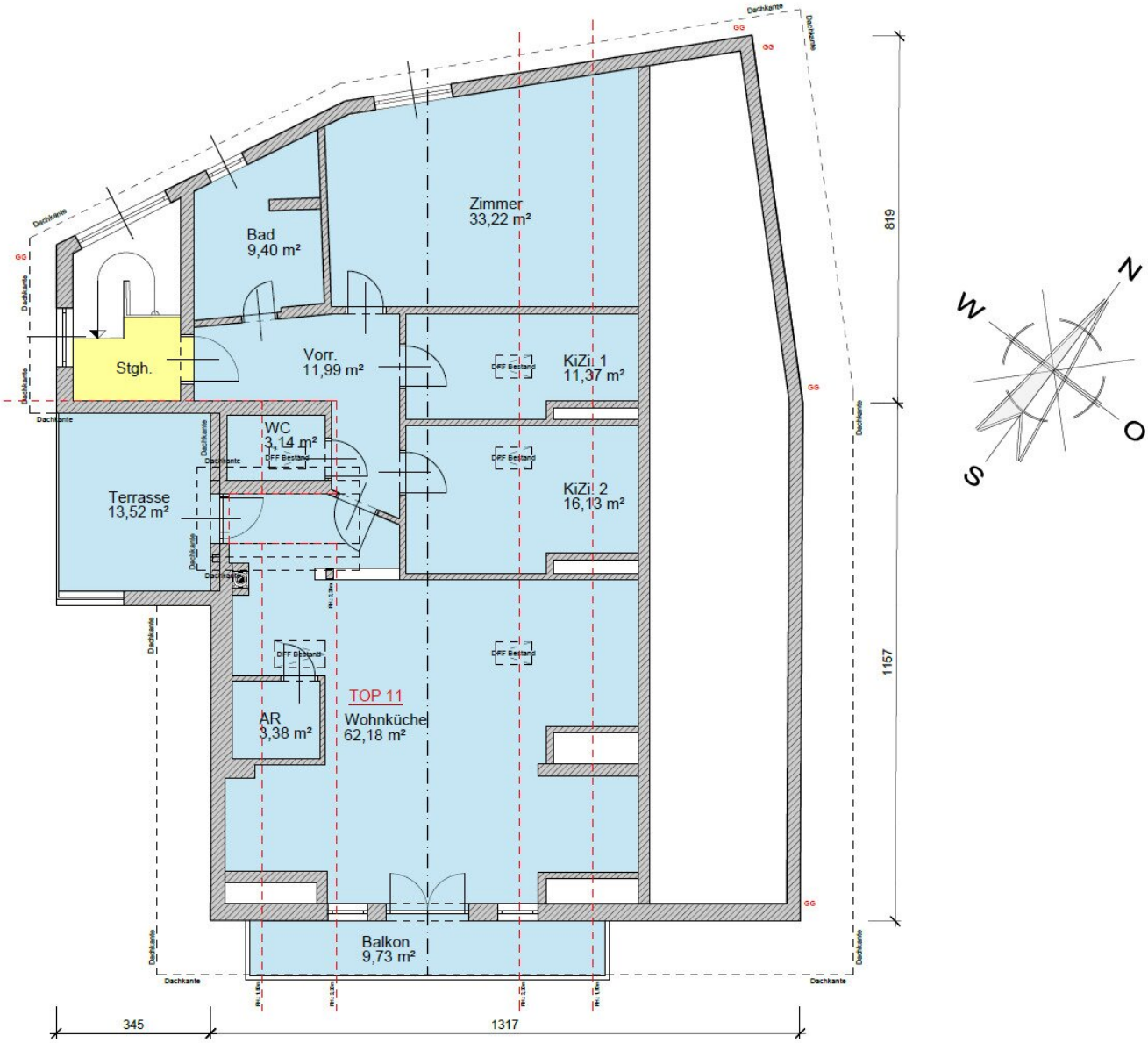


Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A
5020 Salzburg

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet


Zimmer
33,22 m²
Bad
9,40 m²
Stgh.
Vorr.
11,99 m²
KiZi 1
11,37 m²
WC
3,14 m²
Terrasse
13,52 m²
KiZi 2
16,13 m²
TOP 11
Wohnküche
62,18 m²
AR
3,38 m²
Balkon
9,73 m²
819
1157
345
1317
N
O
S
W

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 m² erwartet Sie ein Wohnerlebnis, das Weite, Licht und Eleganz auf höchstem Niveau kombiniert.

Ein Wohntraum in Zahlen & Fakten:

- **Wohnfläche:** ca. 150,81 m² purer Freiraum.
- **Herzstück:** Ein gigantischer Wohn-Ess-Bereich mit über 62 m² – ideal für Dinner-Abende oder entspannte Stunden vor der Bergkulisse.
- **Outdoor-Highlights:** Genießen Sie die Sonne auf Ihrem privaten Süd-Balkon (ca. 10 m²) oder nutzen Sie die zusätzliche Terrasse (ca. 13,5 m²) für maximale Privatsphäre.
- **Räume:** 4 Zimmer, die Flexibilität bieten – vom herrschaftlichen Schlafzimmer (33 m²) bis zum stylischen Home-Office.
- **Parken & Stauraum:** Ein großes Kellerabteil (ca. 9 m²) 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 harmonieren 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.