

# **NOBILE KALUXA – Exklusive Eigentumswohnungen in der Kaiserstadt Bad Ischl**



**Objektnummer: 1793/249**

**Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4820 Bad Ischl
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,66
<b>Kaufpreis:</b>	449.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.946,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Rastl**

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

T +43 664 932 15 955

H +43 664 932 15 955

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





# Objektbeschreibung

In der traditionsreichen **Kaiserstadt Bad Ischl**, nur wenige Gehminuten vom Zentrum der **Kulturhauptstadt Europas 2024**, entstehen im Projekt **NOBILE-KALUXA** hochwertige Eigentumswohnungen für höchste Ansprüche.

## Die Wohneinheiten

Zum Verkauf stehen **exklusive Einzelwohnungen**:

- **Großzügige Penthouses** mit Terrassen und hochwertigem Wohnambiente
- **Stilvolle Wohnungen im Obergeschoss** mit optimalen Grundrissen
- **Exklusive Gartenwohnung** mit privatem Grünbereich

Jede Einheit überzeugt durch helle Räume, klare Linien und ein modernes Wohnkonzept.

## Ausstattung & Qualität

- Massive Bauweise
- Hochwertige, zeitlose Architektur
- Effiziente Energiewerte (**HWB ca. 50 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,58**)
- **PKW-Stellplätze verfügbar**

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap