

**Neu! Ihr Zuhause am Sulzbach - modernes Wohnen mit  
Ruhe, Raum und Lebensqualität in Bad Ischl.  
Fertigstellung Sommer 27**



**Objektnummer: 2261/141**

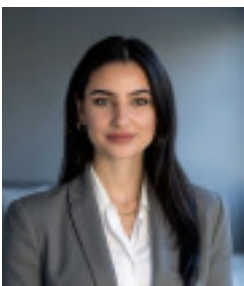
**Eine Immobilie von SE Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4820 Reiterndorf
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	27,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,74
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

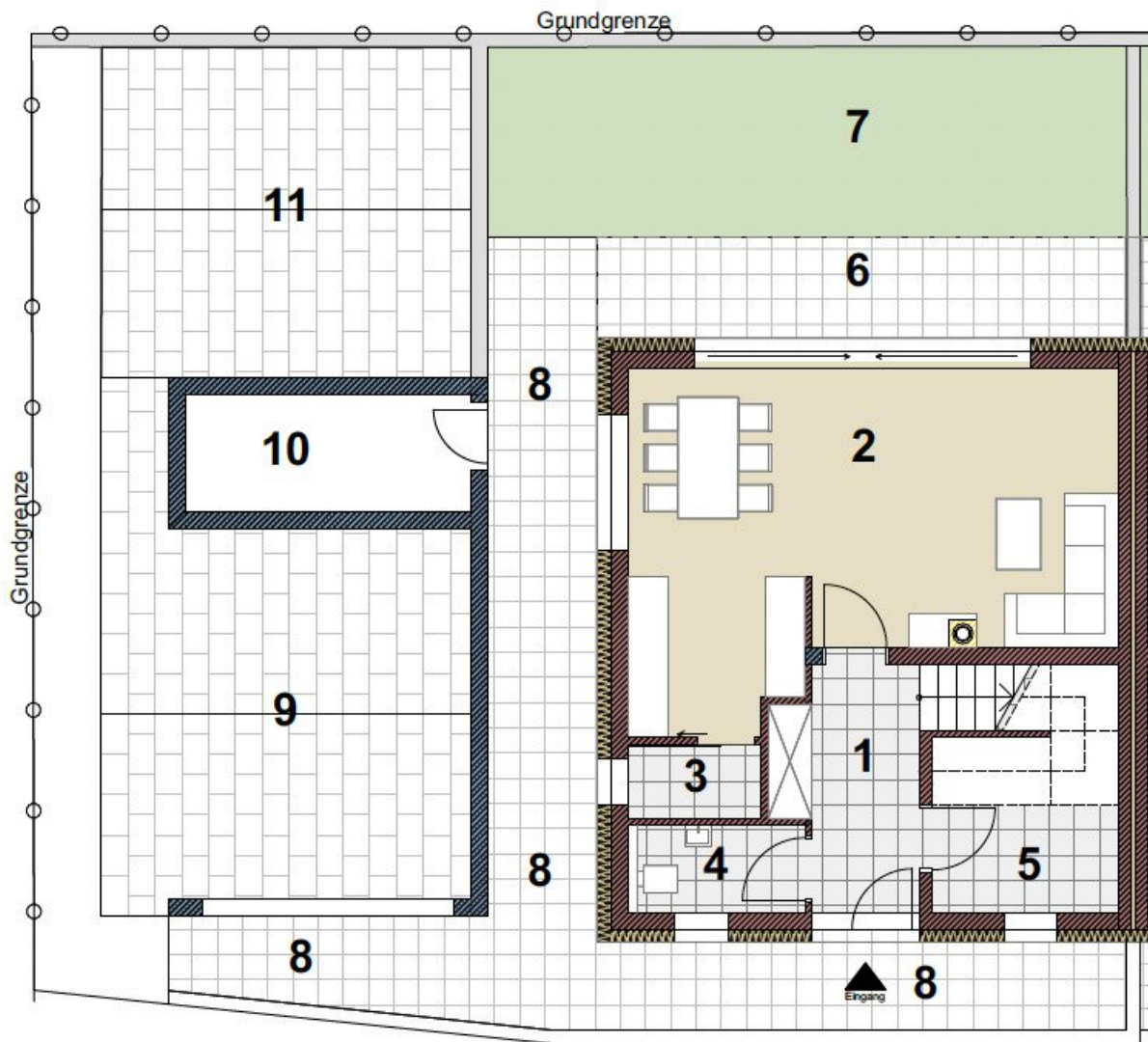


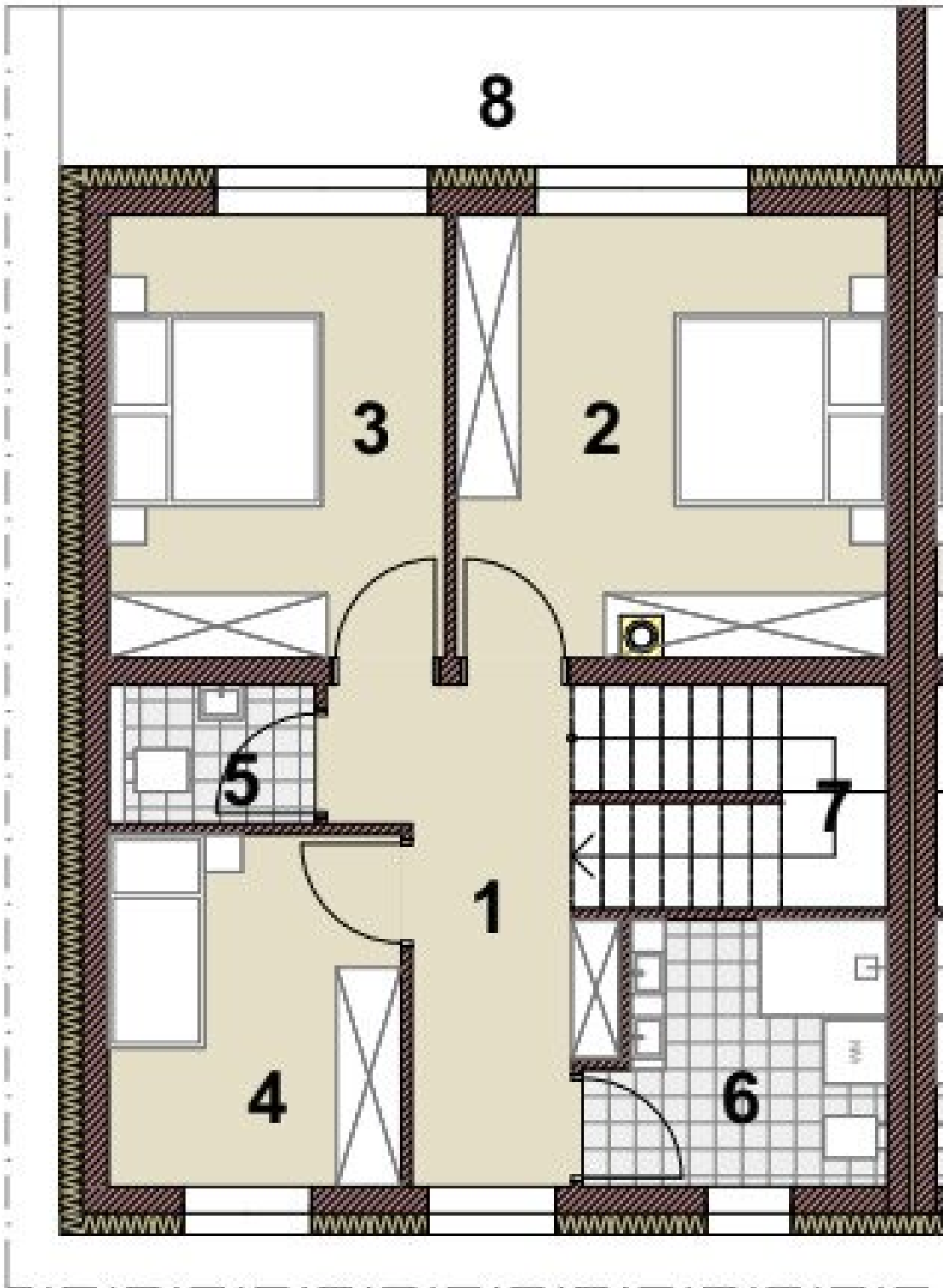
**B.Sc. Sara Hufnagl**

SE Immobilien GmbH  
Waldsiedlung 9









## Objektbeschreibung

### Doppelhaushälften am Sulzbach – modernes Wohnen mit Ruhe, Raum und Lebensqualität

In ruhiger, gewachsener Lage von Bad Ischl entstehen zwei hochwertige Doppelhaushälften, die modernes Wohnen, klare Architektur und ein behagliches Zuhausegefühl perfekt miteinander verbinden. Direkt am Sulzbach gelegen, bietet dieses Projekt ein besonderes Wohnumfeld für Menschen, die naturnah leben und dennoch nicht auf zeitgemäßen Komfort verzichten möchten. Die Lage am Wasser, die harmonische Einbettung in die Umgebung und die durchdachte Planung schaffen ein Wohngefühl, das vom ersten Moment an überzeugt.

Jede Doppelhaushälfte verfügt über rund **117 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und überzeugt mit einem funktionalen Raumkonzept über zwei Ebenen. Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn-, Koch- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und öffnen den Wohnraum direkt zur Terrasse und zum Eigengarten. Hier entsteht Platz für gemeinsame Stunden, entspannte Sommerabende und ein Zuhause, das Alltag und Wohlfühlen elegant miteinander verbindet.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut nutzbare Zimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Freien schafft. Damit bieten die Doppelhaushälften genau jene Flexibilität, die modernes Familienleben heute braucht.

Auch im Außenbereich wurde an den praktischen Alltag gedacht: Jede Einheit verfügt über eine eigene Terrasse, Gartenfläche, Balkon, Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge, Abstellraum sowie zusätzliche Freistellplätze. Besonders die zweite Doppelhaushälfte überzeugt mit einer großzügigeren Grünfläche und bietet damit noch mehr Raum für Garten, Spielbereich oder private Rückzugszonen im Freien.

Die Bau- und Ausstattungsqualität unterstreicht den hochwertigen Anspruch des Projekts. Die Doppelhaushälften werden in solider Bauweise mit Hochlochziegel bzw. Stahlbeton, Vollwärmeschutz bzw. Holzfassade, eigener Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung in allen Wohnräumen errichtet. Kunststoff-Alu-Fenster in Weiß/Anthrazit, elektrische Raffstores, Massivparkett in den Wohn- und Schlafbereichen sowie moderne Fliesen in den Nassräumen sorgen für ein stimmiges, langlebiges und hochwertiges Gesamtbild.

Die Doppelhaushälften am Sulzbach richten sich an Menschen, die ein modernes Eigenheim mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausführung und besonderer Lage suchen — ein Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen, Arbeiten und Erholen unter einem Dach vereinen möchten.

## **Ein Haus, das nicht nur Raum bietet — sondern Lebensqualität.**

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 <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap