Stilvolle Altstadt-Villa mit Entwicklungspotential in Bestlage von Bad Ischl



Visualisierung

Objektnummer: 2261/147

Eine Immobilie von SE Immobilien GmbH

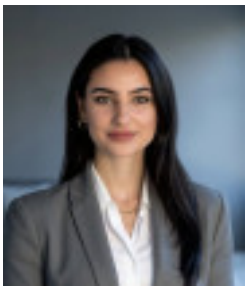
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	425,00 m²
Zimmer:	16
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



B.Sc. Sara Hufnagl

SE Immobilien GmbH
Waldsiedlung 9
4595 Waldneukirchen

T +43 650 3069982

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





















Objektbeschreibung

Mitten im traditionsreichen Bad Ischl, nur **5 Gehminuten vom Stadtzentrum** entfernt, präsentiert sich diese eindrucksvolle Altstadt-Villa als außergewöhnliche Liegenschaft mit Substanz, Größe und vielseitigem Nutzungspotential.

Auf **rund 425 m² Wohnfläche**, verteilt auf vier Ebenen, eröffnet sich ein Raumangebot, das in dieser zentralen Lage Seltenheitswert besitzt. Insgesamt 16 Zimmer ermöglichen unterschiedlichste Nutzungskonzepte – vom großzügigen Mehrgenerationenwohnen über die **Kombination von Eigennutzung und Vermietung bis hin zur strukturierten Anlageimmobilie mit attraktiver Renditeperspektive.**

Die Villa wurde laufend instand gehalten und in **wesentlichen Bereichen modernisiert**. Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Struktur der einzelnen Stockwerke: Jedes Geschoss verfügt über eigene Küchen- und Sanitärbereiche, wodurch sich eine klare funktionale Trennung ergibt. Diese Struktur bietet enorme Flexibilität – sowohl für private als auch für gewerbliche oder investive Nutzung.

Im Erdgeschoss befinden sich eine voll ausgestattete Einbauküche, ein Wohnzimmer sowie mehrere Zimmer und ein Badezimmer mit WC. Die darüberliegenden Stockwerke spiegeln ein ähnliches Nutzungskonzept wider: Wohnräume mit Balkonen, Schlafzimmer, Küchenbereiche sowie Badezimmer. Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot nochmals deutlich mit mehreren Schlafzimmern, einem Badezimmer und Zugang zum Dachboden.

Die nordseitigen Balkone eröffnen einen angenehmen Ausblick auf die **umliegende Berglandschaft** und unterstreichen den wohnlichen Charakter der Immobilie. Trotz der zentralen Lage befindet sich das Haus in einer ruhigen Umgebung mit sehr guter Wohnqualität.

Die Bausubstanz ist massiv ausgeführt. Die Fassade wurde gedämmt, Fenster erneuert und technische Anlagen in den vergangenen Jahren modernisiert. Zwei aktiv nutzbare Kamine sorgen zusätzlich für Wohnatmosphäre und flexible Beheizungsmöglichkeiten.

Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft als solide, gepflegte Altbau-Villa mit erheblichem Flächenpotenzial – ein Objekt mit Charakter, Struktur und langfristiger Werthaltigkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap