

Modernisierte Garconniere mit Balkon | BAD ISCHL



Objektnummer: 560

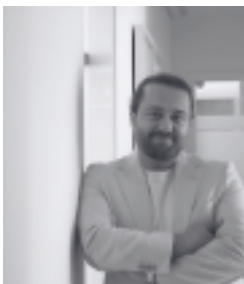
Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	28,62 m ²
Nutzfläche:	28,62 m ²
Zimmer:	1
Balkone:	1
Keller:	2,66 m ²
Heizwärmebedarf:	D 127,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	98.500,00 €
Betriebskosten:	62,64 €
USt.:	6,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



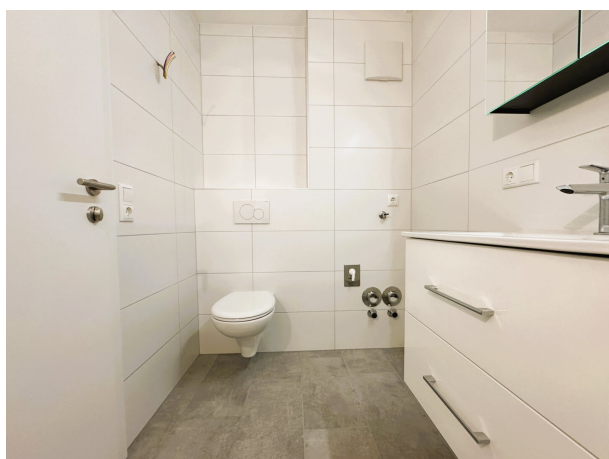
Siawash Fazlali, MSc

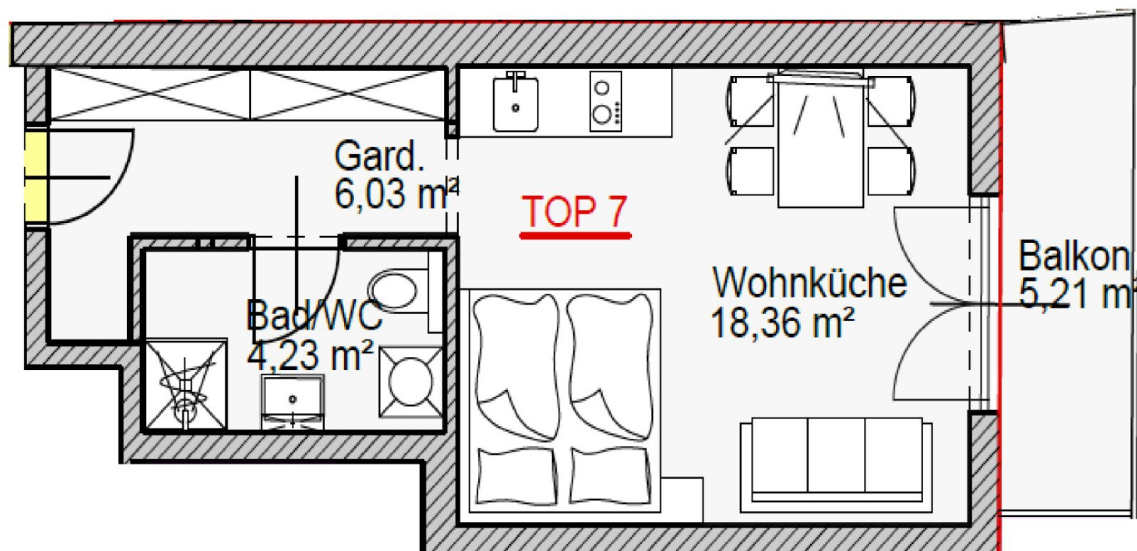
IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A
5020 Salzburg

T +43 662 83310233









Objektbeschreibung

Diese charmante Garconniere im Obergeschoss eines Bestandshauses wurde **2026 modernisiert** und präsentiert sich in einem hochwertigen, sofort bezugsfertigen Zustand. Ein ideales Objekt für Kapitalanleger, die eine pflegeleichte, unkompliziert vermietbare Einheit in zentraler Lage von Bad Ischl suchen.

Auf einen Blick:

- 2026 modernisiert – bezugsfertig
- Neue Einbauküche inklusive
- Hochwertiger Parkettboden, Bad neu verflies
- Sonniger Balkon (ca. 5,21 m²)
- Eigener Abstellraum im Nebengebäude (ca. 2,66 m²)
- Zentrale Lage – attraktives Anlegerobjekt

Aufteilung & Ausstattung:

Auf rund **28,62 m²** Nutzfläche gliedert sich die Garconniere in einen Garderoben-/Vorraum, ein modernes Bad mit WC sowie eine großzügige Wohnküche als Herzstück der Wohnung. Die Einheit wurde 2026 modernisiert: neuer Parkettboden, neu verflieses Bad und eine neue Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Ein zusätzlicher Balkon von ca. 5,21 m² erweitert den Wohnraum ins Freie. Als praktischer Stauraum steht ein eigener Abstellraum im Nebengebäude zur Verfügung. Beheizt wird über die zentrale Gasheizung des Hauses.

Lage:

Bad Ischl, die Kaiserstadt im Herzen des Salzkammerguts, verbindet Stadtkomfort mit hoher Lebens- und Freizeitqualität. Die Bahnhofstraße liegt zentral am östlichen Rand des Ortskerns – Bahnhof, Geschäfte, Gastronomie und Infrastruktur des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine Lage, die sich für die dauerhafte Vermietung besonders eignet.

Eckdaten:

- Nutzfläche: ca. 28,62 m² (lt. Nutzwertgutachten)
- Typ: Garçonnière
- Lage im Haus: Obergeschoss
- Baujahr: 1930 lt. Energieausweis - Vollanwendungsbereich MRG
- Zustand: 2026 modernisiert
- Balkon: ca. 5,21 m²
- Abstellraum (Nebengebäude): ca. 2,66 m²
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Kein Lift
- Energieausweis (Gesamtobjekt): HWB 127,3 kWh/m²a, fGEE 1,99, Klasse D

Kaufpreis & Ablauf:

Diese Immobilie wird im Rahmen eines digitalen Angebotsprozesses vermittelt. Der angezeigte Preis ist ein **Startpreis** und kann im Laufe des Verfahrens steigen.

Startpreis: € 98.500,-

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin für das OPEN HOUSE am Donnerstag, den 03. September von 12.00 bis 15.00 Uhr und am Freitag, 04. September von 15.00 bis 17.00 Uhr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-oberndorfer-fazlali.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-oberndorfer-fazlali.service.immo/registrieren/de>

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 <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.