STADTHAUS-JUWEL IM HERZEN VON BAD ISCHL: TRADITION TRIFFT AUF ENTWICKLUNGSVISION



Objektnummer: 4712

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	365,00 m²
Verkaufsfläche:	187,87 m²
Stellplätze:	5
Garten:	223,00 m²
Kaufpreis:	1.560.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Bw Günter Stamberg

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Wirerstraße 5
4820 Bad Ischl

T +43 6132 23595
H +43 664 15 75 900
F +43 1 470 39 55 89


rtimmo
MAG. BUCHWIESER + KOFLER
GMEINER
FRISEUR

Objektbeschreibung

In einer der charmantesten Ecken von Bad Ischl, direkt am geschichtsträchtigen Kreuzplatz, bietet sich die seltene Gelegenheit, ein authentisches Stadthaus mit enormem Gestaltungspotenzial zu erwerben. Dieses Objekt verbindet die Solidität eines klassischen Zinshauses mit der spannenden Möglichkeit, modernes Wohnen in historischer Hülle neu zu definieren.

Das Erdgeschoss mit seinen flanierfreudigen Geschäftsflächen bildet das solide Fundament dieser Liegenschaft. Die darüberliegenden Stockwerke warten darauf, aus ihrem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Ob großzügige Stadtwohnungen, moderne Apartments oder ein spektakulärer Ausbau des Dachgeschosses mit Blick über die Dächer von Bad Ischl – hier können Sie Ihre architektonischen Visionen auf insgesamt über 800 m² potenzieller Nutzfläche realisieren.

Gerade für Entwickler, die den Wert einer exzellenten Lage und einer gewachsenen Substanz zu schätzen wissen, ist dieses Haus ein echter Rohdiamant im Salzkammergut.

Highlights

- Beste Innenstadtlage am renommierten Kreuzplatz
- Historische Substanz mit klassischer Fassade
- Attraktiver Mix aus Gewerbe und Wohnpotenzial
- Sofort verfügbare Leerstände in den Obergeschossen
- Projektierter Dachbodenausbau für exklusives Wohnen
- Eigener Innenhof mit Platz für 5 PKW-Stellplätze
- Hohe Lebensqualität im Herzen der Kaiserstadt
- Außergewöhnliche Wertsteigerungschance durch Projektentwicklung

Objektbeschreibung

Man spürt die Geschichte, wenn man vor dem Stadthaus am Kreuzplatz 22 steht. Das Gebäude repräsentiert die Beständigkeit und den Charme der Jahrhundertwende. Während die Geschäftsfrequenzen im Erdgeschoss für Stabilität sorgen, bieten die derzeit leerstehenden Obergeschosse (ca. 365 m²) eine wunderbare Leinwand für moderne Revitalisierungsprojekte.

Das wahre Highlight für Visionäre verbirgt sich unter dem Dach: Der projektierte Ausbau bietet auf zwei Ebenen Platz für ca. 294 m² neuen, lichtdurchfluteten Wohnraum. In Kombination mit der geplanten Lifterschließung und den Stellplätzen im ruhigen Innenhof entsteht hier ein Immobilienpaket, das in Bad Ischl Seltenheitswert genießt.

Lage & Infrastruktur

Wer hier wohnt oder arbeitet, lebt im Puls der Stadt. Das Servitenviertel von Bad Ischl, wenn man so will: Cafés, erstklassige Gastronomie und die kaiserliche Tradition sind nur wenige Schritte entfernt. Die Bahnanbindung und die kurzen Wege in die umliegende Berg- und Seenwelt machen diesen Standort für Mieter und Käufer gleichermaßen unwiderstehlich.

Kosten & Eckdaten

Kaufpreis: 1.560.000,00 €

Aktuelle Nutzfläche: ca. 553,15 m²

Geplante Nutzfläche: ca. 847,15 m²

Baujahr: ca. 1900

RECHTLICHER HINWEIS

Bei Kauf:

1.560.000,00 € Kaufpreis

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung möglich)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

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