

**Exklusive 2-3 Zimmer Terrassenwohnung in ruhiger Lage
nahe dem Salzkammergut Golfclub**



Terrasse

Objektnummer: 1607_2271

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaufpreis:	489.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner

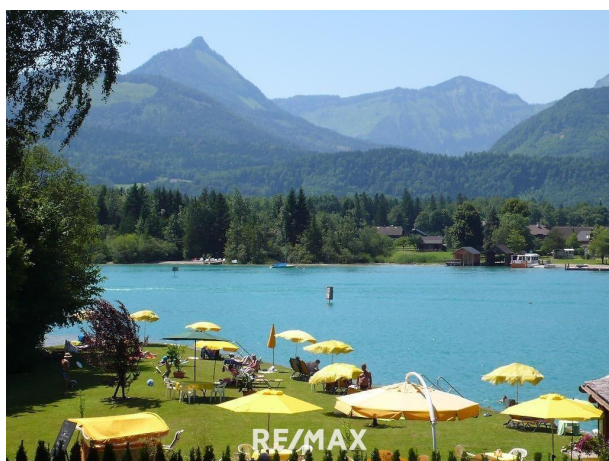


MBA Harald Prohaska

RE/MAX Bad Ischl
Esplanade 4
4820 Bad Ischl

T +43/6132/26757 26757







Objektbeschreibung

Exklusive 2-3 Zimmer Terrassenwohnung in ruhiger Lage nahe dem Salzkammergut Golfclub

Sie suchen eine hochwertige Eigentumswohnung in idyllischer und ruhiger Lage von Bad Ischl? Dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein!

Die ca. 78 m² große 2-3 Zimmer Wohnung entsteht im Zuge eines hochwertigen Dachgeschossausbaus und überzeugt durch eine erstklassige Ausstattung und Sonnenlage mit Südausrichtung inklusiver großer Terrasse.

Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link:

[Video](#)

Ein paar Highlights der Ausstattung:

- ? Massivbauweise mit Vollwärmeschutz für optimalen Wohnkomfort
- ? Niedertemperatur-Fußbodenheizung für angenehme Wärme in allen Räumen
- ? Hochwertige 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores
- ? Edler 3-Stab-Fertigparkett in Eiche für ein stilvolles Ambiente
- ? Modernes Badezimmerdesign mit hochwertigen Sanitärelementen
- ? Leistungsstarke PV-Anlage samt Speicher für Wärme und Mobilität.

Raumaufteilung & sonnige Terrasse

Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang, der Sie in den großzügigen Vorraum mit Garderobe und Abstellraum führt. Von dort aus betreten Sie die lichtdurchflutete helle Wohnküche (ca. 43 m²) mit Zugang zur großen süd-westlich ausgerichteten Terrasse (ca. 59 m²) – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Ein geräumiges Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und eine separate Toilette bieten höchsten Wohnkomfort.

Auf Ihren Wunsch hin, kann die bestehende Wohnküche geteilt werden. Damit erhalten Sie ein zweites Schlafzimmer mit einer Fläche von ca. 13 m².

Raumgrößen, Zubehör und KFZ-Stellplätze – Top 3:

Wohnküche ca. 43,01 m²

Schlafzimmer 1 ca. 14,57 m²

(Schlafzimmer 2) ca. 13,30 m²

Badezimmer ca. 5,63 m²

Vorraum ca. 9,21 m²

Abstellraum ca. 2,68 m²
plus Terrasse ca. 58,63 m²

Zusätzlicher Komfort & Stellplätze:

- Großzügiges Kellerabteil mit ca. 11,8 m²
- 1 Carport-Stellplatz (€ 25.000,-) & 1 KFZ-Außenstellplatz (€ 15.000,-) zusätzlich zu erwerben
- Allgemeinflächen: Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum, Müllraum & allgemeiner Kellerraum
- **Rarität:** es besteht die Möglichkeit, eine Saisonkarte für einen Badeplatz am Wolfgangsee bevorzugt zu erwerben.

Top-Lage im Herzen des Salzkammerguts

Die Wohnung befindet sich im beliebten Ortsteil Haiden in Bad Ischl, nur wenige Minuten vom Salzkammergut Golfclub entfernt.

Der Ischler Hausberg Katrin wacht über der Siedlung, ohne jedoch die Sonne zu hindern, das ganze Jahr über Energie und Lebensfreude zu spenden.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindergarten und Volksschule sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das Zentrum von Bad Ischl ist nur ca. 5 km entfernt, der malerische Wolfgangsee ca. 6 km. Eine öffentliche Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Nähe.

Die angegebenen, monatlichen Betriebskosten in Höhe von ca. € 285,-- sind inklusive Heizung und Warmwasser, allgemeine Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Reparaturrücklage und wurden auf Basis einer zukünftigen Vorschreibung errechnet. Diese sind als Akonto zu verstehen.

Die gegenständliche Eigentumswohnung muss zu Hauptwohnsitzzwecken genutzt werden. Auch Nutzung als Bürostandort oder Praxis ist denkbar.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin

Alle dargestellten Bilder sind Visualisierungen, und daher als Beispielbilder zu sehen.

Im selben Objekt steht noch eine weitere Wohnung zur Verfügung :

<https://www.remax.at/de/1607-2270> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 58.0
darf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwäC
rmebedarf:

Faktor Gesam 0.72
tenergieeffizie
nz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".