

**Exklusive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Süd-Balkon  
in ruhiger Lage nahe dem Salzkammergut Golfclub**



Balkon

**Objektnummer: 1607\_2270**

**Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4820 Bad Ischl
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,72
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**MBA Harald Prohaska**

RE/MAX Bad Ischl  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl







## Objektbeschreibung

### **Exklusive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Süd-Balkon 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. 79 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung entsteht im Zuge eines hochwertigen Dachgeschossausbaus und überzeugt durch eine erstklassige Ausstattung und Sonnenlage mit Südausrichtung.

### **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 & sonniger Balkon**

Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang, der Sie in den großzügigen Vorraum mit Garderobe führt. Von dort aus betreten Sie die lichtdurchflutete helle Wohnküche (ca. 34 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon (ca. 12 m<sup>2</sup>) – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Zwei geräumige Schlafzimmer, zwei moderne Badezimmer mit jeweils eigener Dusche & WC sowie ein praktischer Abstellraum bieten höchsten Wohnkomfort.

### **Raumgrößen, Zubehör und KFZ-Stellplätze – Top 2:**

Wohnküche ca. 34,37 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 1 ca. 14,65 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 2 ca. 9,15 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 1 ca. 5,57 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 2 ca. 4,05 m<sup>2</sup>  
Vorraum ca. 6,97 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 4,07 m<sup>2</sup>

plus Balkon ca. 12,03 m<sup>2</sup>

Zusätzlicher Komfort & Stellplätze:

- Großzügiges Kellerabteil mit ca. 11,4 m<sup>2</sup>
- 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. € 275,-- 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/1607-2271> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 58.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwäC  
rmebedarf:

Faktor Gesam 0.72  
tenergieeffizie  
nz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".