

**Exklusives Wohnen im Herzen von Bad Ischl –  
Wunderschöne Eigentumswohnung am Traunfluss mit  
zwei Loggien, Atelier & Stellplatz im ebenerdigen  
Parkhaus**



Wohnraum

**Objektnummer: 1607\_2291**

**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>	ca. 1999
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,94
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



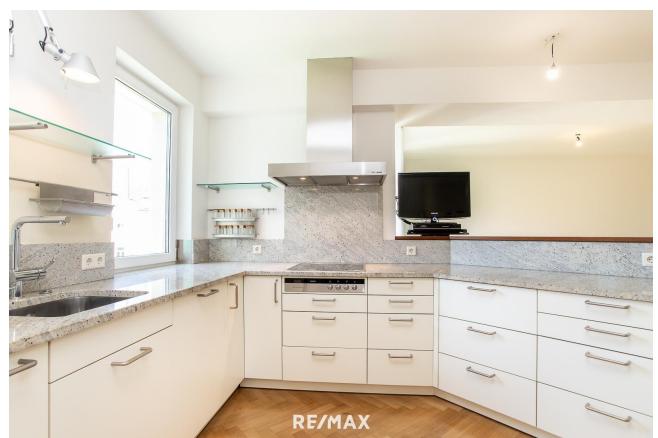
**Matthias Rettenbacher**

RE/MAX Bad Ischl  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl

T +43/6132/26757 57  
H +43 699/12 18 22 35











RE/MAX



# Objektbeschreibung

## Lage der Immobilie

In absolut privilegierter Zentrumslage von Bad Ischl, sehr ruhig und sonnig am Salinenplatz gelegen, nur einen Steinwurf vom Traunfluss entfernt, befindet sich diese stilvolle Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage. Diese Adresse vereint auf einzigartige Weise, die zentrale Stadtlage mit angenehmer Rückzugsmöglichkeit in einer niveauvollen Nachbarschaft.

Genießen Sie Spaziergänge entlang der Traun, einen Besuch im traditionsreichen Café Zauner oder kurze Wege zu Ärzten, Apotheken, gehobener Gastronomie und erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten – erleben Sie das Beste aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen in einer der charmantesten Kurstädte Österreichs.

Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link [Video](#)

## Flächen

- Wohnfläche ca. 145 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Loggia 1: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Loggia 2: ca. 6 m<sup>2</sup>
- Stellplatz im ebenerdigen Parkhaus: 1 im Eigentum
- Barrierefreier Lift

## Raumaufteilung & Ausstattung

Ein besonderes Highlight ist der barrierefreie Lift, der – mittels Sicherheits-Code – direkt von der Tiefgarage bis vor Ihre Wohnung führt. Das ist ein äußerst komfortables Merkmal, das Mobilität und Unabhängigkeit in jeder Lebenslage garantiert.

Der gut durchdachte Grundriss empfängt Sie mit einem großzügigen, eleganten Flur, der alle Wohnbereiche verbindet. Die moderne Küche der Marke Bulthaup ist offen gestaltet und lädt zu geselligen Kochabenden ein. Der angrenzende Essbereich bietet viel Platz für Familie und Gäste. Ein praktischer Wirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Atelier ist ein echtes Plus: Es bietet Raum für Kreativität, Lektüre oder konzentriertes Arbeiten – perfekt für Hobbyisten oder als ruhiger Rückzugsort.

Die Wohnung ist lichtdurchflutet, besonders die beiden Wohnbereiche mit süd- und westseitiger Ausrichtung. Von hier aus gelangen Sie auf die winterfeste Loggia, die mit Schiebefenstern ausgestattet ist. Elektrisch bedienbare Schiebeläden sorgen für angenehmen Schatten an heißen Tagen.

Der Kaminofen sorgt für behagliche Abende und kann bei Bedarf im angrenzenden Wohnraum aufgestellt werden.

Das Schlafzimmer verfügt über eine eigene Loggia mit Blick auf den Traunfluss.

Das elegante Badezimmer überzeugt mit Dampfduschfunktion, Bidet und zwei Waschbecken. Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen sorgt für ein angenehmes Raumgefühl.

## **Technik**

Für wohlige Wärme sorgt eine zentrale Hausheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen. Die technischen Einrichtungen sind in einem sehr gepflegten Zustand.

Zwei Kellerabteile (ca. 12,5 m<sup>2</sup> und ca. 6 m<sup>2</sup>) bieten zusätzlichen Stauraum für saisonale Gegenstände, Sportausrüstung oder Sammlungen – eine praktische Ergänzung zum großzügigen Wohnraum.

## **Erwähnenswert**

Die Türen und Einbauschränke wurden vom örtlichen Tischlermeister Loidhammer gefertigt. Die Wohnräume samt Badezimmer können zentral mittels entsprechend montierter Laufspeicher mit Hintergrundmusik versorgt werden.

## **Kaufpreis & Betriebskosten**

- Kaufpreis: EUR 950.000,-
- Betriebskosten: EUR 538,- monatlich  
inklusive Verwaltung, Rücklage, Heizkosten, Warmwasser, Wasserverbrauch sowie Betriebskosten für den Tiefgaragenplatz.

## **Fazit**

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung in bester Lage von Bad Ischl ist eine echte Rarität! Sie verbindet hochwertigen Wohnkomfort mit durchdachter Architektur und einer ruhigen Rückzugsoase auf höchstem Niveau. Ob als Hauptwohnsitz oder diskreter Zweitwohnsitz – diese Immobilie ist perfekt für Menschen mit gehobenem Anspruch, die Ruhe, Qualität und eine erstklassige Lage schätzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:  
Heizwärm 46.0 kWh/  
ebedarf: (m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeB  
izwärmeb  
edarf:  
Faktor Ge 0.94  
samtener  
gieeffizien  
Z:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".