

**Große Stadtvilla mit Zweitwohnsitzmöglichkeit –
traumhafte Zentrumslage direkt am Traunfluss**



Aussenansicht

Objektnummer: 1607_2274

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Baujahr:	ca. 1890
Wohnfläche:	378,00 m ²
Zimmer:	14
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	F 215,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,11
Kaufpreis:	885.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

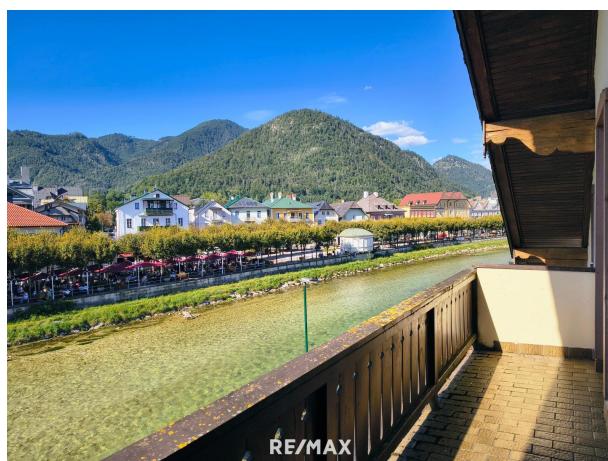
Ihr Ansprechpartner



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



RE/MAX

Objektbeschreibung

In außergewöhnlich schöner Lage, direkt gegenüber dem weltbekannten Grand Café-Zauner gelegen, erwartet Sie dieses großzügige **Liegenschaft mit drei Wohneinheiten** und einer beeindruckenden Gesamtwohnfläche von **ca. 378 m²**. Die Liegenschaft liegt auf einem **1.478 m² großen Grundstück**, wovon **806 m² als Grünland** gewidmet sind – ein Paradies für Naturliebhaber, Gartenfreunde oder all jene, die Erholung im eigenen Freiraum schätzen – und das inmitten der Stadt.

Die Wahl liegt bei Ihnen: Ob zur **Eigennutzung**, als **Zweit- oder Hauptwohnsitz mit Teilvermietung**, als **vorausschauendes Investment**, als **Ertragsobjekt**, als **Mehrgenerationenhaus**, oder für **Arbeit und Wohnen auf zwei Ebenen** – diese Immobilie bietet außergewöhnlich vielseitige Möglichkeiten.

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

Besonders hervorzuheben ist, dass, obwohl Bad Ischl, so wie die allermeisten Gemeinden des Salzkammergutes seit bereits mehreren Jahren zur Vorbehaltsgemeinde erklärt wurde, **die Dachgeschoßwohnung offiziell als garantierter Zweitwohnsitz genutzt werden darf**, was diese Liegenschaft zu einem besonders attraktiven Angebot für **Freizeit- und Feriendomizil-Suchende im Salzkammergut** macht. Ein seltenes Recht in dieser begehrten Lage, welches die Wohnung ideal für **Wochenendaufenthalte, Feriennutzung** oder als **exklusive Rückzugsoase im Salzkammergut** macht.

Eckdaten im Überblick

- Immobilientyp: Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Wohnfläche gesamt: ca. 378 m² auf drei Ebenen
- Grundstücksfläche: ca. 1.478 m² (davon 806 m² Grünland)
- Zimmer gesamt: 14
- Badezimmer: 3
- WC: 3
- Balkone: 2
- Parkplätze: 1 Garage, 4 Außenstellplätze
- Heizung: Öl-Zentralheizung mit Radiatoren
- Kaufpreis: € 885.000,-
- Betriebskosten: ca. € 613,- (inkl. Heizkosten, Warmwasser & Gebäudeversicherung)

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

Erdgeschosswohnung (ca. 83 m²)

Diese Wohnung ist an einen Zweipersonenhaushalt langfristig vermietet, wodurch auch in Ihrer Abwesenheit das große Wohnhaus nicht völlig leer steht und zudem durch die Mieteinnahmen auch **die eigenen Betriebskosten mehr als abgedeckt** werden können!

Diese Wohnung bietet einen **Vorraum**, eine **Küche**, ein **Badezimmer mit WC**, zwei **Schlafzimmer**, ein **Wohnzimmer** sowie eine **Veranda**.

Obergeschosswohnung (ca. 129 m²)

Da die Liegenschaft jetzt zum Verkauf angeboten wird, wurde der letzte bis 30. September 2025 befristete Mietvertrag nicht weiter verlängert, wodurch nun neben der Dachgeschosswohnung auch die Wohnung des 1. Obergeschosses zu Ihrer individuellen Nutzung frei steht! Diese Wohnung (Bel Étage) mit 304 cm Raumhöhe, überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. **Vorraum, Küche, Abstellraum, Badezimmer, separates WC, vier Zimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang** mit herrlichem Blick auf den Traunfluß und die Esplanade (Seit Kaisers Zeiten die Bad Ischler „Flaniermeile“), sowie eine **lichtdurchflutete Veranda mit Blick auf den Eigengarten im Grünl**and.

Dachgeschosswohnung (ca. 130 m²)

Diese von den Eigentümern seit den 70er Jahren **durchgehend als Zweitwohnsitz** zu besonderen Anlässen genutzte Wohnung, bietet einen **Vorraum**, eine **Küche mit Essbereich**, **fünf Schlafzimmer** sowie ein **Wohnzimmer** mit **Weitblick über die Stadt!**

Ein besonderes Highlight: Diese Wohnung (einfacher, 60er-Jahre Standard), kann **offiziell als Zweitwohnsitz genutzt werden** – ein seltenes Recht in dieser begehrten Lage. Ideal für **Wochenendaufenthalte, Feriennutzung oder als exklusive Rückzugsoase im Salzkammergut**.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist gesorgt – mit **einer Garage** sowie **3 Außenstellplätzen** steht genügend Platz für Bewohner und Gäste auf Eigengrund zur Verfügung.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer der **attraktivsten Gegenden von Bad Ischl** – in zentraler Lage **direkt am Traunfluss** gelegen. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Lebensqualität.

In tatsächlich unmittelbarer Nähe, befindet sich alles für den täglichen Bedarf (**Geschäfte, Banken, Ärzte, Apotheken, Restaurants**), Schulen (**Volks und -Hauptschule, Gymnasium, Tourismusschule, Haushaltungsschule**), sowie das **Eurothermen Resort Bad Ischl**. Auch der **Zug- u. Bus-Bahnhof** ist bequem zu Fuß erreichbar. Diese hervorragende Lage bietet kurze Wege und gleichzeitig die ersehnte Erholung mit einem **unverbaubaren Blick auf den Fluss und die umliegende Berglandschaft**.

Damit eignet sich die Liegenschaft sowohl für die **dauerhafte Wohnnutzung** als auch ideal für **Anleger und Zweitwohnsitzsuchende**, die das kulturelle (Lehar-Festival), kulinarische und landschaftliche Angebot des Salzkammerguts schätzen.

Kosten & Betriebskosten

Die monatlichen **Betriebskosten für alle drei Wohneinheiten** betragen ca. € 613,- und beinhalten die Gemeindeabgaben (Wasser, Müll, Kanal u. Grundsteuer), sowie auch die Gebäudeversicherung samt den Heizkosten.

Fazit

Wenn Bad Ischl immer schon Ihr Herz freudig höherschlagen lässt, dann sichern Sie sich jetzt diese **Rarität im Salzkammergut**.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin völlig kostenlos und unverbindlich und überzeugen Sie sich vor Ort von diesem einzigartigen Angebot. Angaben

gemäß ges
etzlichem
Erfordernis:
He21
iz 5.
wä0
rm k
eb W
ed h/(
arf m²
: a)
Kl F
as
se
He
iz
wä
rm
eb
ed
arf
:
Fa3.
kt 11
or
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffiz
ie
nz
:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".