

**Große Dachgeschosswohnung mit Terrasse u.
überdachtem PKW-Stellplatz im Zentrum – großzügig
Wohnen über den Dächern**



Wohnbereich

Objektnummer: 1607_2328

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Baujahr:	2000
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,20
Kaufpreis:	270.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Matthias Rettenbacher

RE/MAX Bad Ischl
Esplanade 4
4820 Bad Ischl







Objektbeschreibung

Lage der Immobilie

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage von **Bad Ischl**. Die hervorragende Infrastruktur ermöglicht Ihnen, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß zu erreichen – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte bis hin zu Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig genießen Sie in Ihrer Wohnung eine ruhige Rückzugsoase, die Ihnen Entspannung und Privatsphäre inmitten des städtischen Lebens bietet.

Die Kombination aus **zentraler Lage, städtischer Eleganz und Rückzugsmöglichkeiten** macht diese Wohnung zu einem echten Juwel für all jene, die das urbane Leben und Individualität schätzen. Eine wunderbare Bademöglichkeit am "Ischl" Fluss ist in nur 2 Gehminuten erreichbar.

Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link

[Video](#)

Flächen & Raumaufteilung

Mit einer **Wohnfläche von rund 94 m²** bietet die im Dachgeschoss gelegene Eigentumswohnung ein durchdachtes Raumkonzept, das Komfort und Funktionalität perfekt vereint.

Der **großzügige Wohnraum** verfügt über einen ansprechenden **Kaminofen**, welcher für wohlige Wärme und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die **Terrasse** (ca. 8 m²) bietet einen **privaten Freisitz** – ideal für ein Frühstück im Freien, entspannte Abende mit Freunden mit Blick über die Dächer von Bad Ischl.

Die **Küche** präsentiert sich funktional und ist mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet. Sie bietet ausreichend Platz für Kochfreunde und lädt zum gemeinsamen Zubereiten und Genießen ein.

Ein **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum und ermöglicht eine optimale Organisation des Haushalts. Das **Badezimmer** verfügt sowohl über eine **Eck-Badewanne als auch eine Dusche** – perfekt für alle, die Komfort und Flexibilität gleichermaßen schätzen. Ein **separates WC** ergänzt die Ausstattung dieser Ebene.

Der private Bereich der Wohnung umfasst ein **Schlafzimmer** sowie **zwei weitere Zimmer**, die **flexibel genutzt** werden können – ob als **Kinderzimmer, Gästezimmer** oder **Homeoffice**. Dank der Dachgeschosslage genießen alle Räume ein besonders helles, luftiges Ambiente.

Im 1. Obergeschoss befinden sich eine Waschmaschine und ein Trockner, welche gegen kleine Gebühr von der Allgemeinheit genutzt werden kann.

Parken

Zum Objekt gehört ein eigener **Carport-Stellplatz**, der Ihnen bequemes Parken direkt am

Haus ermöglicht – ein **unschätzbarer Vorteil** in dieser begehrten Innenstadtlage.

Technik & Heizung

Beheizt wird die Wohnung mittels **eigener Gastherme**, wodurch Sie Ihre Heizkosten individuell steuern können. Im Wohnzimmer sorgt zudem der ansprechende **Kaminofen** für eine besonders **behagliche Wohnatmosphäre** an kühlen Tagen. **Ideal auch in der Übergangszeit!**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestaltet und eingerichtet werden.

Kaufpreis & Betriebskosten

Im Rahmen des **offenen digitalen Angebotsverfahrens (DAVE offen)** beträgt der **Startpreis** für die Abgabe von Angeboten **€ 270.000,--**. DAVE, ein modernes, transparentes und faires Verkaufsformat, bei dem Sie Ihre Preisvorstellung bequem online abgeben können.

Die **Betriebskosten**, welche bereits **Rücklage, Verwaltung, Gas-Zentralheizung** und **Warmwasser** beinhalten, belaufen sich auf **€ 338,-**. Darin enthalten sind auch allgemeinen Kosten für den überdachten PKW-Stellplatz.

Fazit

Diese Dachgeschosswohnung im Herzen von Bad Ischl vereint **zentrale Lage, stilvolles Wohnen und ein außergewöhnliches Raumgefühl**. Der durchdachte Grundriss, die nette Terrasse, der eigene Stellplatz im Carport, sowie nette Details wie der Ofen im Wohnzimmer, machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für all jene, die großzügiges Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Dachgeschosswohnung, in der Sie das Leben in Bad Ischl in vollen Zügen genießen können.

OPEN HOUSE mit Einzelbesichtigungen am Donnerstag, 8. Jänner von 10 bis 15 Uhr und Freitag, 9. Jänner von 10 bis 15 Uhr!

TERMINBUCHUNG unter – auf: www.remax.at/1607/2328 Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 79.0 kW

mebedarf/(m²a)

f:

Klasse HC

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 1.2

esamten

ergieeffi

zienz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".