

**Zentral, ruhig & saniert– Ihr neues Zuhause in der
Kaiserstadt!**



**EIGENTUMSWOHNUNG
ZU KAUFEN**

RE/MAX
Bad Ischl

Bad Ischl

RE/MAX

Wohnzimmer

Objektnummer: 1607_2338

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Baujahr:	ca. 1969
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	61,37 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



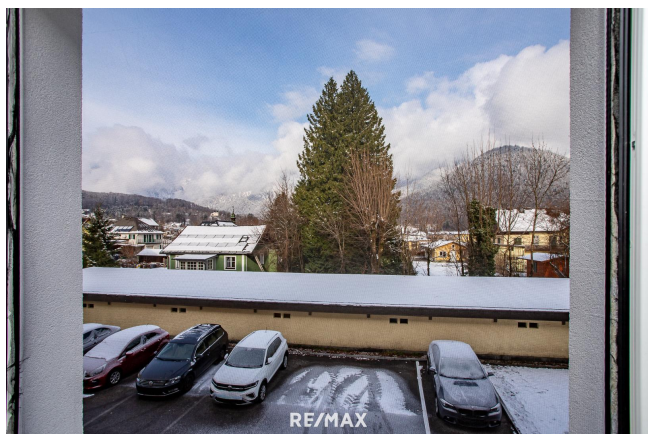
Sabina Pobric

RE/MAX Bad Ischl
Esplanade 4
4820 Bad Ischl

T +43/6132/26757 26757
H +43 660 35 00 780







Objektbeschreibung

Diese sanierte 2- Zimmer Wohnung im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit nur 12 Parteien verbindet Wohnqualität mit einer hervorragenden und zugleich ruhigen Lage. Die perfekt durchdachte Raumaufteilung der helle Wohnbereiche sowie eine sonnige Loggia mit Südausrichtung machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Singles oder Paare die Wert auf Komfort und eine ausgezeichnete Infrastruktur legen.

Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link:

[Video](#)

Wohnungsbeschreibung

Auf einer Wohnfläche von ca. 61 m² präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand. Sie wurde in den letzten Jahren umfangreich und hochwertig modernisiert – darunter neue Böden, eine stilvolle Marken-Einbauküche, neue Innentüren, moderne Lichtschalter sowie eine hochwertige Markise auf der Loggia. Die Sanierung schafft ein harmonisches Gesamtbild und verleiht der Wohnung eine zeitgemäße Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten überzeugt der großzügige Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und alle Räume zentral erschließt. Das separate WC sowie das hell gestaltete Badezimmer mit Fenster und Waschmaschinenanschluss bieten den gewünschten Komfort im Alltag.

Der Wohnraum ist das Herzstück der Wohnung: hell, freundlich und mit direktem Zugang zur südlich ausgerichteten Loggia, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein Doppelbett sowie Stauraum und sorgt durch seine angenehme Raumgröße für ein gemütliches Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Küche, ausgestattet mit hochwertigen Marken-Geräten und einem eigenen Fenster. Der integrierte Essbereich bietet Platz für einen Tisch mit ca. vier Sitzplätzen – ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende. Ein praktischer Abstellraum rundet das Platzangebot optimal ab.

Haus & Allgemeinbereiche

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden wesentliche Modernisierungen durchgeführt:

- 2021: Fertigstellung der neuen Fassade sowie des Liftzubaues
- 2017: Sanierung des Eingangsbereichs und Austausch der Allgemeinfenster

Die Liegenschaft verfügt über eine Gaszentralheizung (Umstellung im Jahr 2013) . Für die Wohnung steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung, zusätzlich gibt es eine allgemeine Waschküche und einen Fahrradraum. Parkmöglichkeiten befinden sich in Form von Allgemeinflächen direkt beim Haus.

Lage

Die Lage ist ein echtes Highlight: In nur 7 Gehminuten erreicht man das Stadtzentrum von Bad Ischl, sämtliche Nahversorger, Cafés, Restaurants, Schulen, Apotheken sowie das Krankenhaus. Trotz der zentralen Nähe befindet sich die Wohnung in einer angenehm ruhigen Wohnumgebung. Die Kombination aus städtischem Komfort und erholsamer Umgebung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Kosten & Verfügbarkeit

Kaufpreis: 265.000 €

Betriebskosten: Die laufenden Betriebskosten belaufen sich auf ca. 390,-- € monatlich und sind als Akonto zu verstehen. Darin enthalten sind neben Heizkosten und Warmwasser auch die allgemeinen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Rücklage und das Darlehen.

Verfügbarkeit: frei ab sofort

Fazit

Diese sanierte Eigentumswohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort, Atmosphäre und einer außergewöhnlich zentralen, dennoch ruhigen Lage. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer die auf Qualität, Wohngefühl und stabile Wertentwicklung setzen.

Ein Objekt, das man gesehen haben muss – **Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 50.0 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm B

bedarf:

Faktor Gesamten 0.81

ergieeffizienz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".