

**Juwel im Herzen des Salzkammerguts!**



Luftbild

**Objektnummer: 1607\_2210**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4820 Bad Ischl
<b>Baujahr:</b>	ca. 1835
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	430,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 143,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	2.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

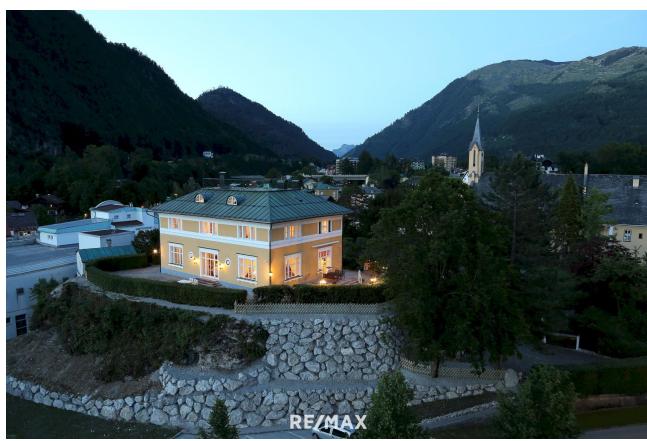


**Manuel Rettenbacher**

RE/MAX Bad Ischl  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl



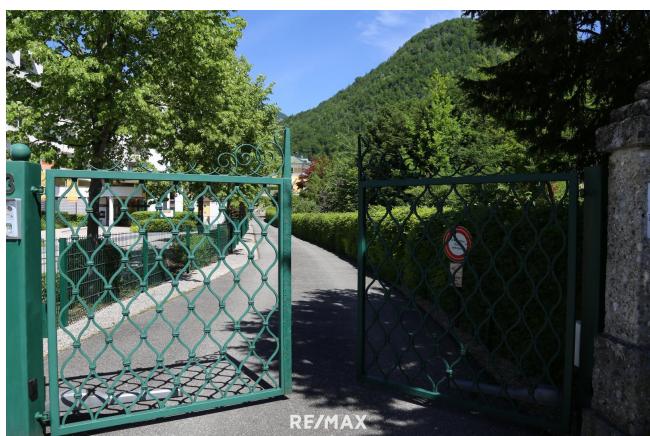
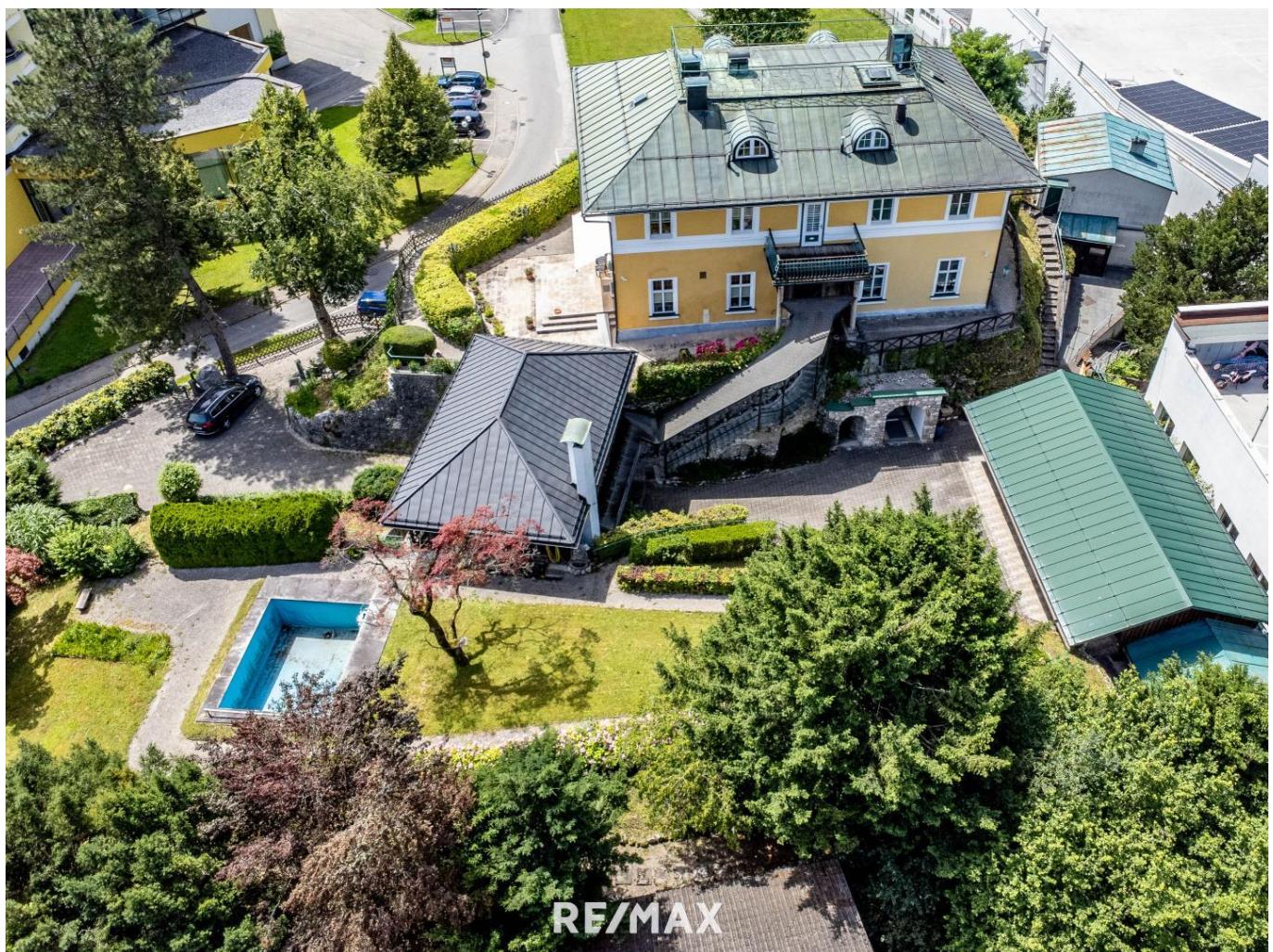
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

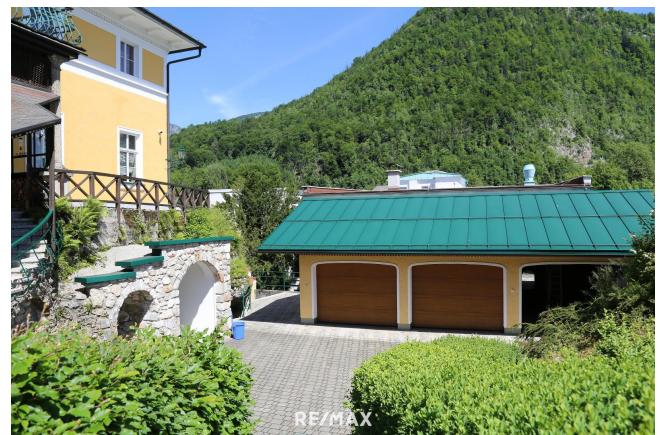




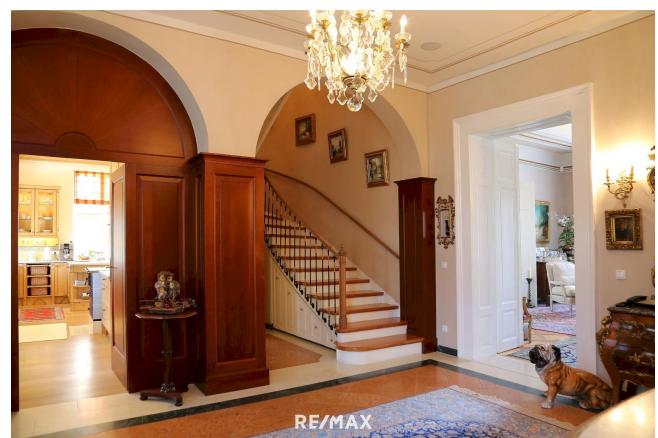
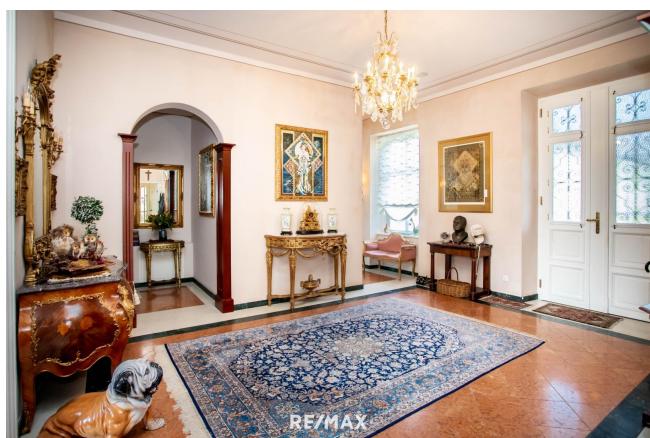
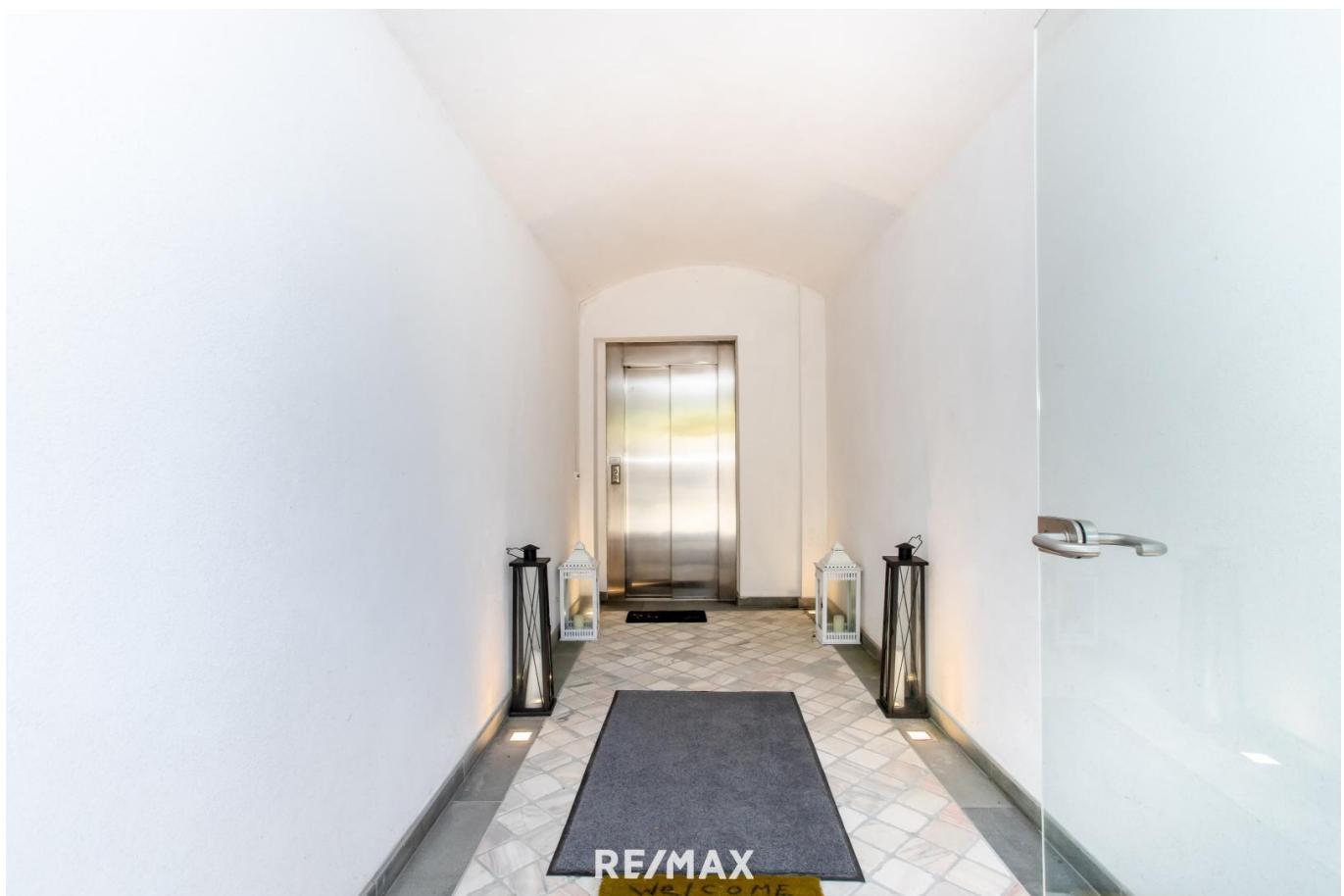
RE/MAX

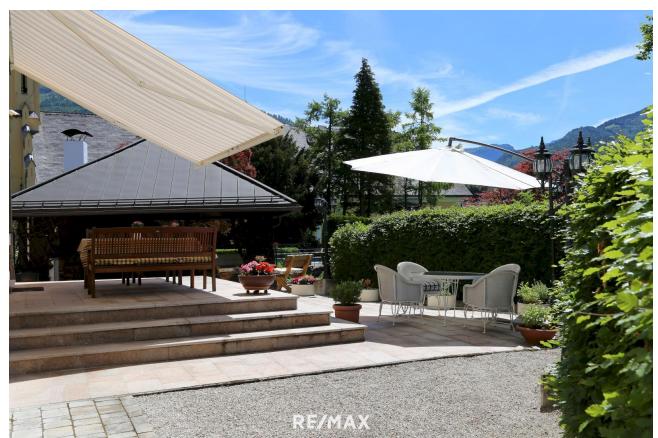
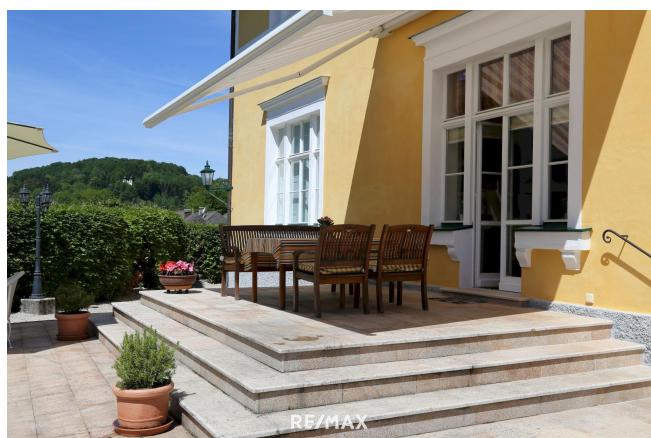


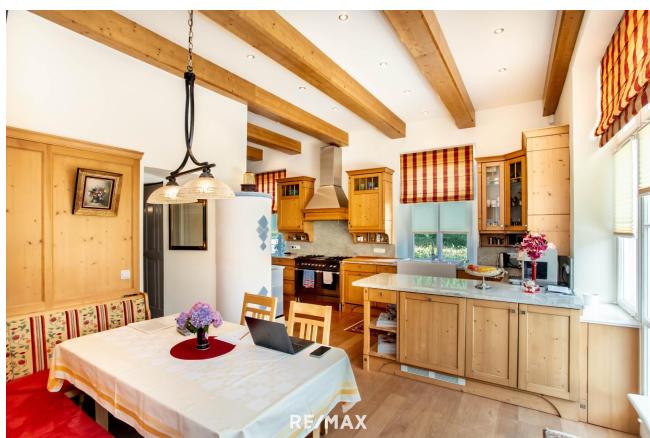
RE/MAX

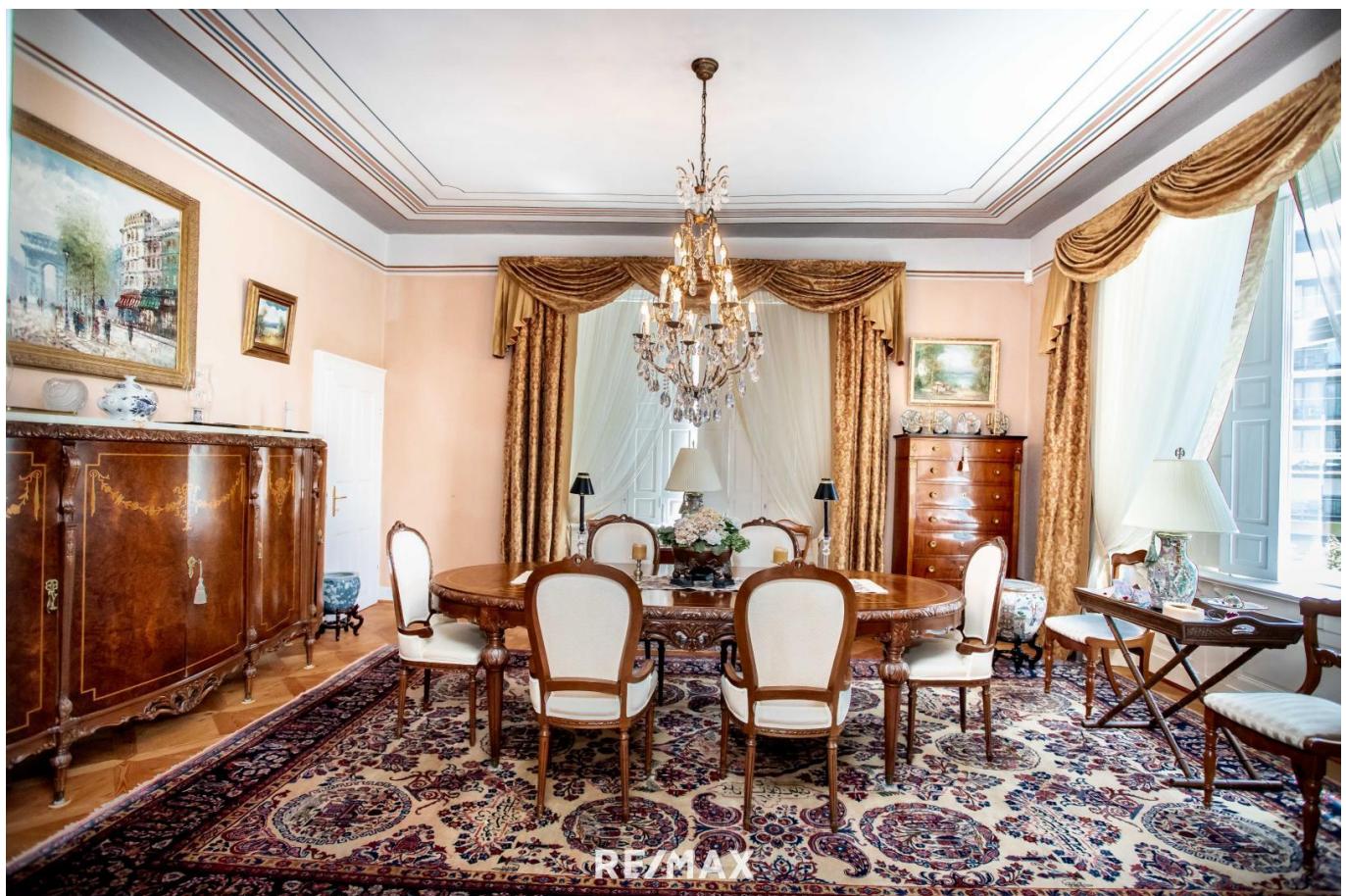


RE/MAX









RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX



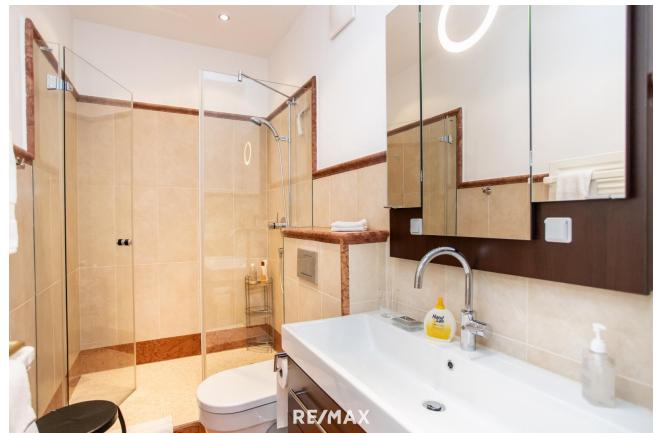
RE/MAX

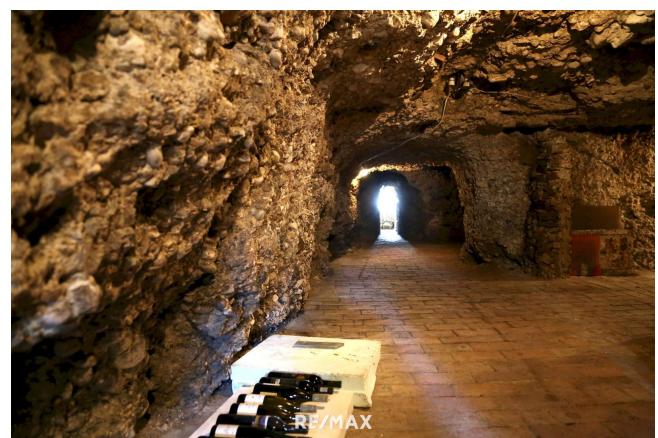


RE/MAX











RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



# Objektbeschreibung

Hier können Sie eine kurze Slideshow ansehen: [Video](#)

Willkommen in dieser prächtigen, exklusiven Stadtvilla, die majestätisch **auf einer Anhöhe** thront. Genießen Sie einen atemberaubenden Blick über die Stadt und die beeindruckende Bergwelt des Salzkammerguts. Diese imposante Residenz, erbaut im Jahr 1835, vereint **historischen Charme mit modernem Luxus und höchstem Komfort** und bietet ein unvergleichliches Wohnerlebnis. Die Villa befindet sich in ausgezeichnetem Zustand und wurde mit viel Liebe zum Detail saniert. Hohe, salonartige Räume, stilvolle Interieurs und hochwertige Einbauschränke in Vollholz prägen das Ambiente.

Das **luxuriöse und geschmackvolle Inventar ist im Kaufpreis inkludiert**, sodass Sie sofort einziehen und den gehobenen Lebensstil genießen können.

Ein **moderner Lift** verbindet zudem den Innenhof mit dem Erd- und Obergeschoss und sorgt für **barrierefreien Zugang**. Dadurch wird der Wohnkomfort erheblich gesteigert, sodass Sie diese Immobilie auch im Alter genießen können. Zudem erleichtert der Lift den Transport von Einkäufen und schweren Gegenständen und macht den Alltag somit deutlich angenehmer.

## Unvergleichliche Lage

Die Villa befindet sich in der Kurstadt Bad Ischl, bekannt für ihre kaiserliche Geschichte und atemberaubende Landschaft. Genießen Sie auch den Blick auf die berühmte Kaiservilla. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, die nahegelegene Therme und den Bahnhof bequem zu erreichen. Mitten im Zentrum von Bad Ischl sind Sie von kulturellen und kulinarischen Angeboten sowie diversen Nahversorgern niemals weit entfernt.

## Exquisite Ausstattung und Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 169 m<sup>2</sup>): Ein großzügliches Foyer samt Garderobe empfängt Sie und führt zu einem anregenden Salon/Kaminzimmer, ideal für repräsentative Empfänge und gesellige Abende. Über den Salon gelangen Sie auf eine westlich ausgerichtete Terrasse mit Blick auf den Kalvarienberg. Die große, neuwertige Wohnküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen und ist mit einem Holz befeuerten „Tischherd“ ausgestattet. Eine südlich ausgerichtete Terrasse lädt zum Verweilen ein. Jeweils ein WC und ein Badezimmer sind im Erdgeschoss vorhanden.

## Obergeschoss (ca. 168 m<sup>2</sup>):

Hier finden Sie einen geräumigen Vorräum, ein Masterbedroom mit eigenem Ankleidezimmer und großzügigem Badezimmer, ausgestattet mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken, moderner Walk-in-Dusche sowie WC und Bidet. Angrenzend befindet sich der funktionale Wirtschaftsraum. Auf der anderen Seite des Obergeschoßes sind noch zwei Gästezimmer mit jeweils eigenem Bad/WC situiert. Wirklich jedes der Zimmer im

Obergeschoß bietet eine grandiose Aussicht auf die malerische Umgebung. Weiters befindet sich noch ein Balkon auf dieser Ebene. Genießen Sie die Morgenstunden auf Ihrem nach Osten ausgerichteten Balkon, der Ihnen die perfekte Gelegenheit bietet, den Sonnenaufgang zu bewundern und in der frischen Morgenluft zu frühstücken.

**Dachgeschoss:** Hier befinden sich neben dem Vorraum, einem weiteren Badezimmer (inkl. WC) und einem Technikraum, weitere 2 praktische und große Zimmer zur Nutzung als Arbeitszimmer, Bibliothek oder zusätzliche Schlafräume.

**360°-Rundblick:** Eine kleine Treppe führt zum umzäunten Dach mit ca. 55 m<sup>2</sup>, das einen 360°-Rundblick bietet – ideal, um den Tag mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

**Keller:** Das in Naturstein gehauene Kellergewölbe, das eine konstante Temperatur von etwa 7 Grad Celsius hält, eignet sich hervorragend für den Umbau zu einem Weinkeller.

### **Grandiose Außenbereiche**

Zum Grundstück: Das großzügige Grundstück ist völlig eingefriedet. Eine herrschaftliche, befestigte Zufahrt (ca. 100 m) auf Eigengrund, abgetrennt durch ein Tor, führt zur Villa. Ein imposantes, gusseisernes Tor markiert die Einfahrt und betont den repräsentativen Charakter dieser Residenz.

### **Garten und Außenbereich:**

Der gepflegte Garten ist eine Oase der Ruhe und Schönheit. Ein ungenutzter Pool (3,9 m x 4,9 m) und ein Gartenhaus mit Partyhalle (ca. 60 m<sup>2</sup>) sind perfekt für gesellige Anlässe. Die nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse bietet eine idyllische Oase der Abgeschiedenheit.

### **Garagen und Carport:**

Zwei große Garagenplätze sowie ein kleines Carport bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Weitere Parkmöglichkeiten stehen im Hof oder direkt vor dem inneren Tor zur Verfügung.

Nebengebäude: Ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Momentan ungenutzt, bietet es nach Sanierungsarbeiten enormes Potenzial für die individuelle Gestaltung, wie beispielsweise ein Atelier oder Gästehaus.

### **Ein Leben in Exklusivität und Komfort**

Erleben Sie ein Leben in Exklusivität und Komfort in dieser herrlichen Stadtvilla im Herzen des Salzkammerguts. Mit perfekter Lage, traumhaftem Blick, großzügigen Räumlichkeiten und luxuriöser Ausstattung ist diese Villa ein wahres Juwel. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren persönlichen Rückzugsort in einer der schönsten Regionen Österreichs.

### **Preis und Betriebskosten:**

Der Angebotspreis für diese einzigartige Villa beträgt € 2.900.000,- (inkl. Inventar). Die ausgewiesenen Betriebskosten betragen ca. € 740,- und umfassen die Heizkosten, das Warmwasser, die Versicherung und die laufenden

Gemeindevorschreibungen. Die Betriebskosten wurden anhand der letzten Abrechnungen und Informationen der Verkäufer berechnet.

## Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und machen Sie Ihren Traum vom exklusiven Wohnen wahr.

## Hinweis:

Die Immobilie kann nicht zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt werden. Die Meldung eines Hauptwohnsitzes ist erforderlich. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 143.0  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwärD  
mebedarf:  
Faktor Gesamt 1.78  
energieeffizienz  
Z:  
Klasse Faktor D  
Gesamtenergie  
effizienz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".