

Charmante Eigentumswohnung in Bad Ischl mit Balkon und Gartenbereich



Wohnzimmer

Objektnummer: 1607_2249

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 152,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,88
Kaufpreis:	360.000,00 €
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

Herzlich willkommen zu dieser einzigartigen Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus mit nur drei Wohneinheiten in der Kochstraße 8, Bad Ischl. Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, ihren idyllischen Gartenbereich sowie ihre ruhige, aber zentrumsnahe Lage – ideal für Paare und Familien, die das Leben in Bad Ischl genießen möchten. Lage und Umgebung: Durch die sehr gute Lage bietet Ihnen die Wohnung den perfekten Ausgleich zwischen ruhigem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie die Infrastruktur dieser charmanten Kurstadt in vollen Zügen nutzen können. Gleichzeitig genießen Sie die Privatsphäre einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur drei Wohneinheiten. Dadurch sind auch die Betriebskosten im Vergleich zu Mehrparteienhäusern wesentlich günstiger. Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link [Video](#) Raumaufteilung und Ausstattung: Beginnend im 1. Stock betreten Sie bereits das zur Wohnung gehörende eigene Stiegenhaus. Im Vorraum des zweiten und zugleich letzten Stockwerks angelangt, wird Ihnen ein erster Eindruck von der Weitläufigkeit und der durchdachten Raumaufteilung vermittelt. Von dort gelangen Sie zu den weiteren Bereichen der Wohnung. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das mit einem Kachelkaminofen mit Sichtfenster ausgestattet ist – ideal für gemütliche Abende und entspannte Stunden. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon, von dem aus Sie einen schönen Ausblick genießen können. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für Ihre Kochutensilien und ist bestens ausgestattet. Sie verbindet Funktionalität mit einem gemütlichen Flair. Für erholsamen Schlaf verfügt die Wohnung über zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Das Zweite davon, kann als Kinderzimmer genutzt werden, sowie auch als Raum für ungestörtes Homeoffice. Sollte ein zusätzlicher kleiner Raum benötigt werden, könnte das 20 m² große Schlafzimmer kurzerhand mit einer Zwischenwand in Trockenbauweise geteilt werden (siehe Grundriss Alternativvorschlag). Ein weiterer Raum findet Verwendung als Schrank- oder Abstellraum. Das Badezimmer ist mit einer modernen Eckbadewanne und einer Dusche ausgestattet – so können Sie nach einem langen Tag entspannen oder sich für den nächsten Tag frisch machen. Das WC ist vom Vorraum begehbar und verfügt über ein Fenster. Außenbereich und Besonderheiten:* Für gemütliche Stunden mit der Familie steht im Allgemeinbereich des Gartens ca. 25 m² große Terrasse für die Wohnungseigentümer zur Verfügung. Diese wurde in den letzten 15 Jahren beinahe ausschließlich vom Eigentümer der kaufgegenständlichen Wohnung genutzt. Die Aufstellung der beiden Geräteboxen (Biohort), wurde von den beiden anderen Wohnungseigentümern unter der Vorgabe geduldet, dass damit keinesfalls irgendwelche Rechte daraus entstehen, oder dies gar eine Ersitzung zur Folge haben würde. Nicht auszuschließen ist daher, dass der Rechtsnachfolger der gegenständlichen Wohnung früher oder später dazu aufgefordert werden könnte, diese beiden Geräteboxen binnen angemessener Frist wieder zu entfernen. Parkmöglichkeiten: Ein geräumiges Carport für bis zu 2 PKW gehört zur Wohnung und bietet Ihnen eine sichere Parkmöglichkeit direkt vor der Eingangstür. Zudem ist dort bereits ein E-Anschluss vorhanden, womit die Möglichkeit besteht, eine Wallbox zum Beladen eines Elektro-Fahrzeuges zu montieren. Heizung und Betriebskosten: Die Wohnung wird durch eine

Gasetagenheizung beheizt, die eine effiziente und individuelle Beheizung ermöglicht. Die monatlichen Betriebskosten betragen lediglich ca. € 60 und beinhalten die die anteiligen Gebühren für Wasser, Kanal, Abfallentsorgung und Grundsteuer. Heizung und Warmwasser werden separat abgerechnet (mittels Ferngas) und betragen € 160 pro Monat. Fazit: Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich präsentieren zu können! Sehr gerne erhalten Sie auch den Kontakt zu einem bankenunabhängigen Finanzierungsberater für ein unverbindliches Beratungsgespräch.

en
gemäß
gesetzl
lichem
Erford
ernis:
H1
ei5
z 2
w.
ä 0
r k

KE
la
s
s
e
H
ei
z
w
ä
r

F 1
a .
kt8
o 8
r

G
e
s
a

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".