

# Erstbezug!! Exklusive Dachgeschosswohnung im Herzen von Bad Ischl



Stilvolle Formvollendung

**Objektnummer: 14898**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4820 Bad Ischl
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	1.090.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Roman Dollberger**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee







## Objektbeschreibung

Außergewöhnlich, imposant, hochwertig, Erstbezug!

Verwirklichen Sie mit dieser exklusiven Penthouse-Wohnung einen lang ersehnten Wohntraum. Mitten in Bad Ischl, in perfekter Lage, lassen sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichen.

Die neu errichtete, großzügige Wohnung mit insgesamt ca. 117 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche befindet sich in einem schön restaurierten Haus unweit des Kurparks. Sie verfügt über einen repräsentativen, imposanten Wohn- Essraum mit über 4 Meter Raumhöhe, 2 Schlafzimmer mit jeweils Badezimmer en Suite, eine große, geschützte Sonnenterrasse und einen eleganten Balkon Richtung Kurpark.

Ein Extra-Plus dieser Immobilie ist das fantastische Raumgefühl, welches mit einer Raumhöhe mit bis zu 4,5 m beeindruckt. Die überdimensionale Raumhöhe der Wohnung sorgt für ein Gefühl von Freiheit, Luftigkeit und verleiht der Wohnung eine ganz spezielle Atmosphäre. Gepaart mit hochwertiger Ausstattung mit geölten und gebürsteten Eichendielen in Kombination mit schwarzen Aluminium Sockelleisten gibt es dem Penthouse einen modernen, eleganten und zeitlosen Touch und gleichzeitig Behaglichkeit.

Behaglichkeit, die noch durch ein knisterndes Kaminfeuer erweitert werden kann - über einen Edelstahlkamin ist der Anschluss eines Kaminofens vorhanden...

Für Wärme ist jedenfalls bestens gesorgt. Diese Dachgeschoss-Wohnung verfügt autark über ein eigenes Heizsystem! Die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen durch eine separate Luft-Wärmepumpe, welche ausschließlich für dieses Penthouse in Kombination mit einer Photovoltaikanlage neu installiert wurde. Die Luft-Wärmepumpe birgt ein weiteres Goodie in sich: Über ein passives System kann dieses im Sommer auf Kühlung umgestellt werden. Somit hat man eine zusätzliche Kühlfunktion an heißen Sommertagen!

Penthouse-Style! Fahren Sie mit dem Lift direkt in Ihr Penthouse! Beim Betreten der Immobilie erlebt man das wunderbare Raumgefühl. Extra angefertigte, stilvolle Holzelemente wurden vom Tischler entworfen und setzen Akzente. Große Fensterfronten sorgen für Licht und Offenheit. Selbstverständlich sind die Fenster und Fenstertüren mit elektrisch gesteuerten Raffstores ausgestattet.

Verwendet man statt des Liftes den integrierten, indirekt beleuchteten Treppenaufgang, gelangt man über diesen direkt in den großen Wohn-Essbereich. Auch hier überzeugt die Kombination mit dem schwarzen, von Hand gefertigten Geländer.

Hervorzuheben sei das ausgeklügelte Belichtungssystem mit eingearbeiteten Leuchtstäben in den Decken. Sie betonen den Loft-Charakter obendrein und sind wie dafür geschaffen.

Als Parkmöglichkeit dient ein offener Garagenplatz. Dieser ist mit € 28.000,- extra veranschlagt, weitere Garagenplätze stehen in unmittelbarer Nähe auf Wunsch optional zur Verfügung.

Eine imposante Immobilie, die man gesehen haben muss, um die Eleganz zu spüren.