

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien in ruhiger Lage



Geräumige 3-Zimmer-Wohnung

Objektnummer: 1607_2233

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Baujahr:	ca. 1979
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,46
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Manuel Rettenbacher

RE/MAX Bad Ischl
Esplanade 4
4820 Bad Ischl

T +43/6132/26757 26757
H +43 664/388 65 65













RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese helle und optimal nach **Süd-West ausgerichtete Wohnung** befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses **mit Lift** und bietet ein komfortables Wohnambiente in einer ruhigen Wohngegend von Bad Ischl. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den **zentral gelegenen Vorraum**, der alle Räume optimal erschließt und ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe bietet. Gleich angrenzend finden Sie einen **praktischen Abstellraum, das Badezimmer sowie ein separates WC**. Rechterhand vom Eingangsbereich erwartet Sie das **großzügige Wohnzimmer (ca. 25 m²)**, das nicht nur genügend Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft, sondern auch für einen separaten Essbereich bietet. Von hier aus gelangen Sie auf die **erste von insgesamt zwei Loggien**, von der aus Sie einen **herrlichen Ausblick** auf die umliegenden Berge genießen können. Die angrenzende Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz, um kulinarische Kreationen zu entfalten. Auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung befinden sich **zwei geräumige Schlafzimmer**. Eines davon verfügt über einen direkten Zugang zur **zweiten Loggia** – ein idealer Rückzugsort, um entspannt den Tag ausklingen zu lassen. Ein praktischer **Abstellraum im Kellergeschoss** steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Zudem profitieren die Bewohner des Hauses von einer **gemeinschaftlichen Waschküche mit Waschmaschine und Trockner**, einem **Fahrradraum** sowie einem **Geräteraum**. Die Wohnanlage überzeugt darüber hinaus mit einem weitläufigen Gartenbereich, der mit Sitzgelegenheiten, einem Sandkasten und verschiedenen Spielmöglichkeiten für Kinder ausgestattet ist. Direkt vor dem Haus befinden sich **zahlreiche Parkmöglichkeiten**, die ausschließlich den Bewohnern vorbehalten sind. **Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link: [Video Zur Lage/Infrastruktur](#)**: Die Wohnung punktet nicht nur mit ihrer Raumaufteilung, sondern auch mit einer idealen Lage. Die Katrin Seilbahn mit ihrem beliebten Naherholungsgebiet ist in nur ein bis zwei Gehminuten erreichbar. Dort erwarten Sie traumhafte Ausblicke auf die umliegende Berglandschaft sowie ein vielseitiges Wanderangebot, darunter der berühmte 7-Seen-Wanderweg. Nach einer sportlichen Tour lädt die Berggastronomie mit regionalen Köstlichkeiten zum Verweilen ein – eine Jahreskarte für die Seilbahn ermöglicht Ihnen ganzjährig unkomplizierten Zugang auf rund 1.400 m Seehöhe. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Eine Bushaltestelle befindet sich nur 100 Meter vom Haus entfernt, sodass Sie bequem ohne Auto das Stadtzentrum von Bad Ischl erreichen können. Wer gerne zu Fuß unterwegs ist, gelangt in etwa 20–25 Minuten entlang des malerischen Traunflusses und durch die wunderschönen Parkanlagen (Sissypark/Esplanade) ins Zentrum. Die umliegende Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – ob Wandern, Radfahren, Laufen oder einfach nur ein entspannter Spaziergang in idyllischer Umgebung. Eine renommierte Tourismusschule ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Auch weitere Schulen sind in Bad Ischl angesiedelt, wodurch Bad Ischl als „Schulstadt“ bezeichnet werden darf. **Ihr neues Zuhause oder eine wertvolle Anlage** Ob als Kapitalanlage oder als komfortables Zuhause für eine kleine Familie oder ein Paar mit Platzbedarf – diese charmante Wohnung überzeugt auf ganzer Linie. Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Gasheizung. Eine mögliche Umstellung der Heizform wird innerhalb der nächsten Jahre diskutiert, eine finale Entscheidung dazu steht jedoch noch aus. Sichern Sie sich jetzt dieses Wohnjuwel in bester

Lage von Bad Ischl! **Hinweis:** In den angegebenen Betriebskosten von EUR 427,- sind bereits die allgemeinen Betriebskosten des Hauses, die Heizkosten, das Warmwasser, die Rücklage und die Miete für Kabel TV inkludiert. Die gegenständliche Wohnung kann **nicht** zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 69.8
KWh/(m²a)
Klasse Heiz C
Energieeffizienzklasse
: Faktor Gesa 1.46
Energieeffizienzklasse

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".