

**Helle, schöne und zentral gelegene  
Obergeschoß-Wohnung in Herzen von Bad Ischl; 63 m<sup>2</sup>, 2  
Zimmer; nahe Kurpark**



Helle, schöne und zentral gelegene DG-Wohnung in Herzen von Bad Ischl; 63 m<sup>2</sup>, 2 Zi, DG;  
nahe Kurpark; (c) CL-immogroup, [www.CL-immogroup.at](http://www.CL-immogroup.at)

**Objektnummer: 12579**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4820 Bad Ischl
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,05
<b>Gesamtmiete</b>	799,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	505,50 €
<b>Kaltmiete</b>	683,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,00 €
<b>Heizkosten:</b>	40,00 €
<b>USt.:</b>	76,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

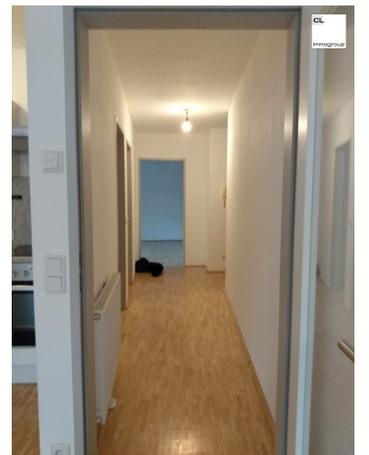
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Clemens Wonisch**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12











## Objektbeschreibung

Die **helle Wohnung** im **zweiten Obergeschoß** eines **sorgfältig und umfangreich revitalisierten Hauses** verfügt über 2 Wohn-/Schlafzimmer - samt Küche, Vorzimmer/Gang, Bad/WC - mit in Summe ca. **63 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, **Vollausstattung der Küche** sowie **schöne Ausblicke!**

**?Sehr guter Zustand der Wohnung; beziehbar ab 25.3.2025.**

**Optimale Infrastruktur:** vielfältige Geschäfte, weitläufige Parks (zB Kurpark), beliebte Gastronomie, Gastgärten, internationale Küche, innovative Theater und zahlreiche andere Kultureinrichtungen, Sporteinrichtungen (Tennisplätze, Fitness-Studios, Turnvereine), Schulen, Behörden, Hotels, das Kongress- und Theaterhaus, die Esplanade sowie natürlich die gesamte Stadt sind **fußläufig** erreichbar.

Zusammengefasst: **die "Kaiserstadt" Bad Ischl ist für viele das kulturelle und gesellschaftliche Zentrum des Salzkammergutes!**

**Sehr gute Freizeitmöglichkeiten:** ideal gelegen für Spaziergänge zum/im nahen Kurgarten, entlang der Esplanade in der Stadt - und weitere lohnenswerte Nah- und Wanderziele in der Stadt sowie in Stadtnähe. Öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Minuten entfernt.

**Küche** mit **Komplettausstattung** im Wohnzimmer integriert; **Bad** mit WaMa-Anschluss; Spiegelkasten, Badewanne u. WC. **Großes Kellerabteil** vorhanden; kein Balkon. Die Wohnung ist nicht möbliert (bis auf die Kücheneinrichtung), soweit Fotos dieses Inserates Möblierung zeigen, sind dies Ausstattungsbeispiele.

**Lift vorhanden; Parkplätze** direkt vor dem Haus vorhanden und öffentlich (gegen Gebühr) nutzbar.

*In den Betriebskosten(vorschreibungen) sind die Heizkosten enthalten; nicht enthalten sind die individuellen Verbrauchskosten für Strom und Telefon, Internet, die ORF-Haushaltsabgabe und dergleichen.*

*Die angebotene Wohnung kann aufgrund gesetzlicher Vorgaben nur als Hauptwohnsitz genutzt werden.*

*Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber können nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Adresse, Email-Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden.*

*Angaben nach bestem Wissen, basierend auf den Informationen des Abgebers, jedoch ohne Haftung und Gewähr; Angebot/Angaben dieses Inserates unverbindlich und freibleibend.*

**ANFRAGEN BITTE AUSSCHLIEßLICH MITTELS KONTAKTFORMULAR AUF DIESER SEITE.**

***Wir stehen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung und sind Ihnen auch bei der Stellung eines Mietanbotes behilflich!***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.