

Über Bad Ischl - exklusive Terrassenwohnung mit Ausblick auf den Kurpark



Wohnzimmer zur Terrasse

Objektnummer: 1607_2191

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Baujahr:	ca. 1998
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	146,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	8,12 m ²
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	654.000,00 €
Provisionsangabe:	

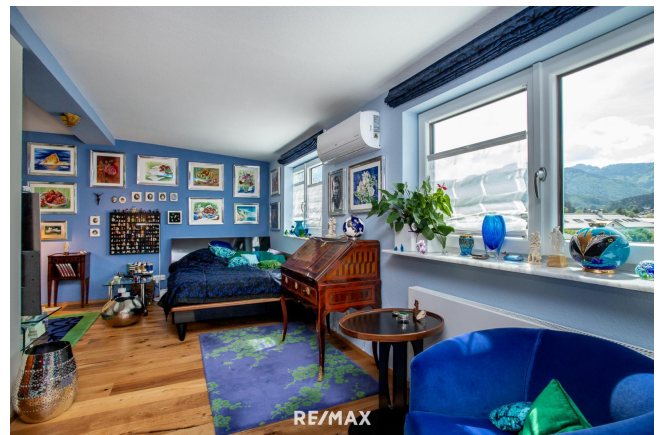
3.00 %

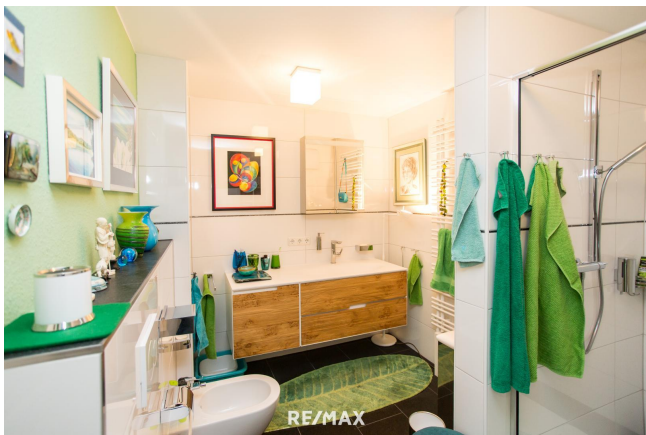
Ihr Ansprechpartner



Matthias Rettenbacher

RE/MAX Bad Ischl
Esplanade 4
4820 Bad Ischl























RE/MAX

Objektbeschreibung

Über Bad Ischl - exklusive Terrassenwohnung mit Ausblick auf den Kurpark Diese exklusive und stilvolle Terrassenwohnung nahe dem Kurpark zählt zu den absoluten **Top-Immobilien in Bad Ischl**. In bester Lage steht ihnen hier in der obersten Etage ein exquisiter Wohnraum zur Verfügung. Von der sonnigen, nach Süden orientierten Terrasse mit 19 m² eröffnet sich ein genialer Ausblick auf die Kaiserstadt Bad Ischl und die umliegende Gebirgslandschaft. **In die Zukunft investieren!** Die Besitzerin der Liegenschaft wird die Wohnung weiterhin bewohnen und Ihren Lebensabend dort verbringen. Dafür bietet Sie Ihr Zuhause entsprechend weit unter dem aktuellen Verkehrswert, bzw. abzüglich der Wohnrechtsbewertung an. Eine **seltene Gelegenheit** ein Topobjekt wie dieses als transparente Investition in die Zukunft mit langfristiger Wertsteigerung günstig zu erwerben.

Raumaufteilung Mit dem geräumigen Lift gelangen Sie direkt und barrierefrei in Ihre Etage und an ihre mit 144 m² sehr großzügig geschnittene Wohnung. Vorraum und Diele bilden das Entrée zu allen anschließenden Räumlichkeiten. Den zentralen Lebensmittelpunkt bildet das über 50 m² große lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit daran anschließender offener Küche. Zahlreiche Fenster sowie die auf die Terrasse führende Doppelschiebetür geben diesem repräsentativen Raum viel Licht und Wohlbehagen. Dem Wohnbereich schließt sich hier weiters ein offener Raum an, welcher derzeit als Atelier genutzt wird. Von dort betritt man das wohnliche Schlafzimmer mit seinem neu errichteten Badezimmer mit großer Walk-in-Dusche und Bidet. Vom Vorraum kommend betritt man das separate Gästezimmer zu dem auch ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC gehört. Weitere Räumlichkeiten: Schrankraum, Gäste-WC, kleiner Abstell- und Wirtschaftsraum, großes Kellerabteil. Zur Wohnung gehört außerdem eine Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor. Auf hauseigener Allgemeinfläche stehen auch Parkplätze zur Verfügung.

Ausstattung Die gesamte Wohnung glänzt durch sehr exklusive und hochwertige Ausstattung. Edle helle Echtholz-Dielen in allen Wohnräumen, elegantes und zeitloses Steingut und Keramik in Küche, Bädern und WCs. Großformatige Natursteinplatten auf der Terrasse. Stylishes, geschmackvolles Mobiliar mit Designerstücken und Antiquitäten, stielvolle Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten von Miele. Alle südseitigen Fenster und Terrassentüren weisen elektrisch betriebene, und fernbedienbare Jalousien auf. Die mit Erdgas betriebene eigene Therme versorgt sämtliche Räume der Wohnung mit wohliger Wärme und Warmwasser. Die Wohnung wurde **erst 2018 / 2019 vollständig saniert** und zum Teil umgebaut.

Betriebskosten Die aktuell angeführten Betriebskosten beinhalten alle laufenden Kosten wie allgemeine Betriebskosten, Objektversicherung, Wasser und Kanal, Annuitäten und Rücklagen. Nicht eingerechnet gelten die Verbrauchskosten für Heizung und Eigenstromverbrauch. Während des Gebrauchsrechts hat selbstverständlich die Nutzerin einen Großteil der angeführten Kosten zu übernehmen.

Lage Die Wohnung liegt nahe und mit Blick auf den Kurpark, mit wenigen Schritten sind sie mitten in der Altstadt und an der Esplanade. Die Kaiserstadt Bad Ischl gilt als das Herz des Salzkammergutes, sie ist von Bergen und Seen umgeben und so idealer Ausgangspunkt für schöne Ausflüge und Wanderungen. Ein ansprechendes kulturelles Angebot vervollständigt das hohe Freizeitangebot. Alle Ziele des täglichen Bedarfs lassen sich fußläufig erreichen. Perfekte Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Schulen und Gesundheitseinrichtungen,

Kurhaus und zahlreiche Facharztpraxen. Bad Ischl ist verkehrsmäßig gut zu erreichen und mit seiner hervorragenden Infrastruktur ein sehr attraktiver Lebensmittelpunkt. Ich freue mich Sie zu einer Besichtigung begrüßen zu dürfen und Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie präsentieren zu können. **Vielen Dank für Ihre Terminbuchung** unter:

www.remax.at/1607/2191 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 98.0 kWh/(m²a)

f:

Klasse Heizwärme C

mebedarf:

Faktor Gesamte 1.63

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G C

esamtenergieeffi

zienz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".