

# Einfamilienhaus mit kleiner Wohnung im Wirtschaftsgebäude



Titelbild

**Objektnummer: 1607\_2186**

**Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4820 Bad Ischl
<b>Baujahr:</b>	ca. 1954
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 416,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,46
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

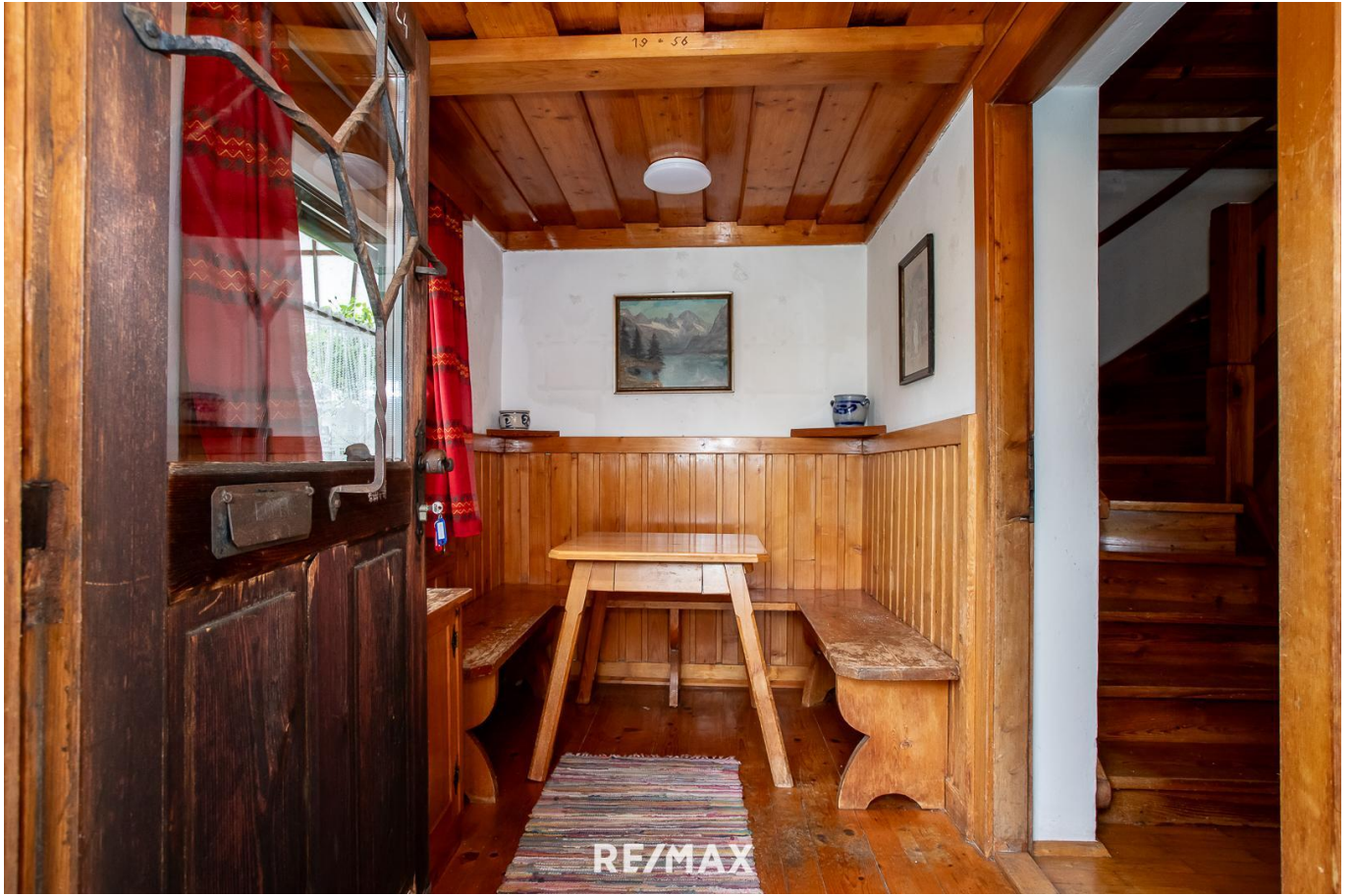
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Rettenbacher**

RE/MAX Bad Ischl  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl











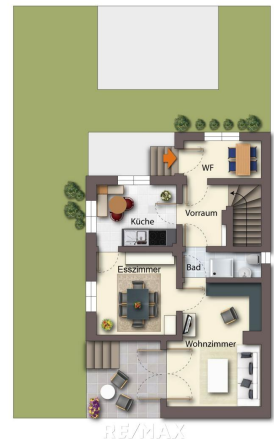
RE/MAX



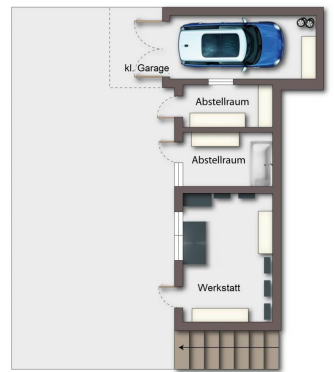
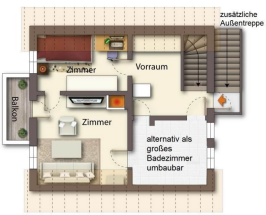
RE/MAX



RE/MAX









RE/MAX

## Objektbeschreibung

**OPEN HOUSE mit Einzelbesichtigungen** am Freitag, 10. Jänner von 8:30 bis 12 Uhr, Samstag, 11. Jänner von 13:00 bis 16 Uhr, sowie Freitag, 17. Jänner von 8:00 bis 12 Uhr und Samstag, 18. Jänner von 8:30 bis 16 Uhr **WO:** 4820 Bad Ischl, Zimnitzbachweg 16 u. 16a in Bad Ischl **TERMINBUCHUNG** erforderlich – auf: [www.remax.at/1607/2186](http://www.remax.at/1607/2186) In gesuchter Wohnlage wird ein sonnig und ruhig gelegenes Wohnhaus aus den 50ern in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten und zur Volksschule Pfandl zu Kauf angeboten. Diese einzigartige Liegenschaft bietet nicht nur ein Haupt- und Nebengebäude, sondern auch eine besonders seltene Waldrandlage. Direkt vom Haus führt ein idyllischer Spazierweg in die Zimnitzbachwildnis. Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link [Video](#) Das Hauptgebäude (Zimnitzbachweg 16) mit dem Flair eines Landhauses der 50er Jahre verfügt über eine Wohnfläche von etwa 105 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss heißen Sie ein einladender Windfang und ein großzügiger Vorraum willkommen. Die gemütliche Küche ist entsprechend der damaligen Zeit schlicht gestaltet und mit Eckbank, Tisch und zwei Stühlen möbliert. Die Küche besticht durch den Tischherd, der mit grünen Kacheln dekoriert ist und über ein Backrohr sowie ein Wasserschiff verfügt. Der angrenzende Raum ist ideal als Esszimmer geeignet, wo Sie durch Ihre Kochkünste Familie und Freunde verwöhnen können. Das Wohnzimmer führt direkt zur Terrasse, auf der Sie angenehme Stunden im Freien verbringen können. Ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC samt Platz für eine Waschmaschine komplettiert das Erdgeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie ein weiterer Vorraum, sowie zwei Schlafzimmer, wovon eines der Zimmer Zugang zu einem Balkon bietet. Ein zweites WC befindet sich praktischerweise im Stockwerk der beiden Schlafzimmer. Der Bereich der ehemals zweiten Küche lässt sich mit angrenzendem WC in ein geräumiges Badezimmer umgestalten. Nebenan befindet sich ein Wirtschaftsgebäude samt kleiner Wohnung mit der eigenen Adresse Zimnitzbachweg 16a. Im Erdgeschoß können sich Handwerker in der Werkstatt verwirklichen. Nebenan befinden sich zwei Abstellräume und eine Garage. Über eine Außentreppe gelangt man in das obere Geschoß. Obergeschoß: Hier befindet sich eine kleine 2-Zimmerwohnung, ideal für Gäste oder heranwachsende Kinder. Die Wohnfläche beträgt 33 m<sup>2</sup>. Beheizt wurden die beiden Gebäude zuletzt jeweils separat mit einer eigenen Gas-Zentralheizung. Die gesamte Liegenschaft erstreckt sich über eine großzügige Grundfläche von 878 m<sup>2</sup>, die durch einen kleinen Grillplatz und gepflegte Außenanlagen ergänzt wird. Der Garten ist eben und verfügt über mehrere Obstbäume. Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden, auch für Besuch. Infrastruktur: In nur 10 Gehminuten erreicht man den ADEG-Markt, die Bäckerei Nahmer, das Postamt, die Banken Sparkasse und Raika und den Metzger (Jausenkaiser). Die Bushaltestelle für den Stadtbus ins Zentrum erreicht man zu Fuß in nur 2-3 Minuten (bei Volksschule Pfandl). Diese Liegenschaft wird mittels digitalem Angebotsverfahren verkauft. Der Startpreis für Angebote beträgt € 250.000,- (DAVE offen). Fazit: Diese Liegenschaft eignet sich für Familien, welche schon lange nach einem Haus suchen. Hier findet man eine wunderschöne Naturlage vor mit großem Garten. Einmalig ist die direkte Nähe zum Kindergarten und zur Volksschule, sowie zum Kinderspiel- u. Sportplatz. Das Haus bietet viel Potenzial, um es nach den eigenen Vorstellungen gestalten zu können. Die Meldung zumindest eines Hauptwohnsitzes ist vorgeschrieben (Käufer, Mieter od.

Angehöriger). Nutzen Sie diese Gelegenheit, sich dieses Immobilienangebot in Bad Ischl zu sichern. Melden Sie sich heute noch wegen einer Besichtigung an (<https://www.remax.at/de/1607-2186> beim Button "Termin buchen" klicken)!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 416.

wär 0 k

meb Wh/(

edar m<sup>2</sup>a)

f:

Klas G

se H

eizw

ärm

ebe

darf:

Fakt 4.46

or G

esa

mte

nerg

ieeffi

zien

z:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".