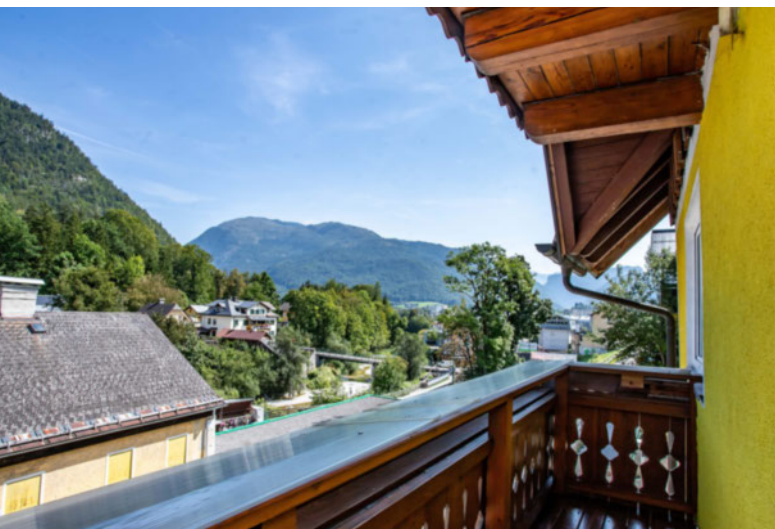


Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Lage von Bad Ischl



Leitenbergerstraße, 4820 Bad Ischl





Quelle: Google Earth

Dieses Einfamilienhaus mit extra Einliegerwohnung besticht durch seine zentrale Lage. In nur 2-3 Gehminuten entfernt befindet sich der Stadtkern mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs. Schulen und Kindergärten sind somit ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Das Haus verfügt über zwei separate Eingänge. Zum einen in die zurzeit vermietete Einliegerwohnung mit etwa 70 m² Wohnfläche. Diese Wohnung könnte für die Betreuung im Alter verwendet werden (24-Stundenpflege). Auch für ungestörtes Arbeiten im Homeoffice. Zum anderen gelangt man über ein paar Stufen zum Eingang des Wohnhauses mit Erd- und Dachgeschoß.



Der Wohnbereich erstreckt sich über **zwei Etagen** (Erdgeschoß + Dachgeschoß) und bietet Ihnen insgesamt ca. 130 m² an Wohnfläche.

Im **Erdgeschoss** erwartet Sie ein freundlicher Vorraum (Windfang / Garderobe), eine großzügige Wohnküche mit Zugang zu einem Balkon, sowie ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer, das ebenfalls Zugang zu einem weiteren Balkon bietet. Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC, sowie ein Flur welcher zu den Schlafzimmern des Dachgeschoßes führt, vervollständigen diese Etage.







Im **Dachgeschoss** befinden sich drei weiteren Zimmer, von denen zwei mit einem Balkon ausgestattet sind, sowie zusätzlich ein kleines Bad mit Dusche und WC.

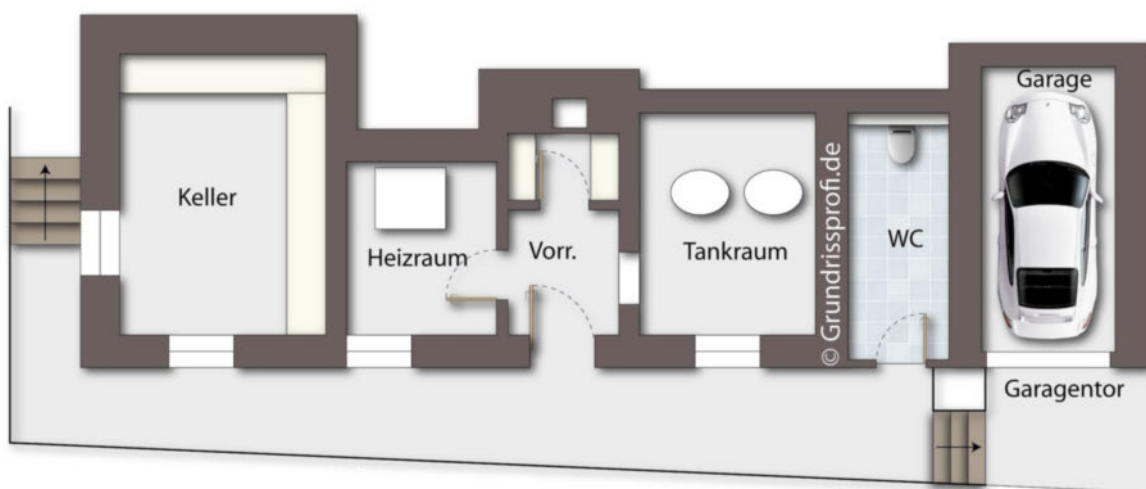




Außenbereich und Besonderheiten:

Die Grundfläche von 943 m² bietet Ihnen einen großen Garten, der mit einer Terrasse, einer Partyhütte und einem offenen Kamin ausgestattet ist – ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Zudem befindet sich eine Selchhütte im Garten sowie eine Laube/Werkhütte mit Stromanschluss, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Garten ist liebevoll angelegt und beherbergt Zwetschen-, Kirsch- und Nussbäume, die zum Verweilen und Genießen einladen.





Grundriss Kellergeschoß möbliert als schematische Darstellung

Im **Kellerbereich** finden Sie einen **Heiz- und Tankraum**, einen Raum mit WC und zwei weitere kleine Räume sowie eine **PKW-Garage**. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine effiziente **Öl-zentralheizung** mit einem jährlichen Verbrauch von ca. 3.000 Litern. Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt ebenfalls über die **Heizungsanlage**.

Grundriss Halbstockwohnung



Grundriss Halbstockwohnung möbliert als schematische Darstellung

Grundriss Erdgeschoß



Grundriss möbliert als schematische Darstellung

Grundriss Dachgeschoß



Grundriss möbliert als schematische Darstellung

Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID 1607/1016
Ort 4820 Bad Ischl
Bezirk Gmunden
Bundesland Oberösterreich
Land Österreich

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart Zentralheizung
Befuerung Heizöl leicht
HWB 116 kWh / D
fGEE 4,12

AUSSTATTUNG

Anz. Garagenstellplatz 1 **Balkon** 4
Möbliert . . . Einbauküche **Terrasse** 1

PREIS

Kaufpreis EUR 470.000,—
Gemeindeabgaben EUR 184,- /mtl.
(inkl. Grundsteuer, Kanal, Wasser, Abfall)
zzgl. Heizung mit Warmwasser
Käuferprovision 3,00% zzgl. 20 % USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 130 m²
+ Einliegerwohnung ca. 70 m²
Grundstücksfläche ca. 943 m²

Außenbereich und Besonderheiten:

- / großen Garten mit Terrasse
- / Partyhütte mit offenem Kamin
- / Selchhütte
- / Laube/Werkhütte mit Stromanschluss

Weitere Möglichkeiten betreffen Parken:

- / Lt. Eigentümer ist parken auch vor dem Haus entlang der Hausmauer möglich. Falls Interesse an weiteren Parkplätzen besteht, so ist es lt. Hinweis des Eigentümers möglich das Material der Terrasse und darunter abtransportieren zu lassen um hierbei 2-3 überdachte Parkplätze zu schaffen.

Matthias Rettenbacher

Büroinhaber

Makler, Premium Agent



Der Beruf als Maurer und Zimmerer war Grundstein für meine Arbeit als Makler inkl. **Erstellung von Gutachten und, auch Marktwertermittlungen** von Ein- u. Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Grundstücken.

Ihre Vorteile:

- / **Erfahrung von mehr als 30 Jahren professioneller Vermittlungstätigkeit** und die **Kraft der Marke RE/MAX.**
- / **1 Ansprechpartner** bei Einbeziehung des lokalen und regionalen Netzwerkes.

Sie kennen jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?

Oder haben selbst eine Immobilie zu verkaufen?

Sehr gerne kontaktieren Sie mich für ein unverbindliches Beratungsgespräch bei mir im RE/MAX Büro.

Ihr Matthias Rettenbacher
Mobil: 0699 / 1218 2235
E-mail: m.rettentbacher@remax-badischl.at

Berufliche Qualifikationen:

- 1994:** Beginn der Vermittlungstätigkeit in der Immobilienbranche
- 1995:** erfolgreich abgelegte Prüfung zum Immobilienassistenten (WKO-Oberösterreich)
- 1996:** erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung als Immobilienmakler (WKO-Salzburg.)
- 2000:** Erwerb der Franchise-rechte bei RE/MAX, dem weltweit größten und erfolgreichsten Maklerverbund
- 2003:** neuer Standort in der Esplanade mit 220m² Bürofläche. Zielsetzung: die bestmögliche Dienstleistung für Verkäufer und Käufer von Immobilien. Mittlerweile zählt unser Team bereits 10 Personen.



X X X X-XXXXXXXX-XXX X-XXXXXXXX-XXX X



RE/MAX

im Salzkammergut

Kontaktieren Sie uns!

Beratung - Bewertung - Verkauf

Als RE/MAX - Immobilienmakler, sind wir die örtlichen Experten. Wir kennen das innere Salzkammergut wie unsere Westentasche, daher sind wir bei Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf Ihrer Immobilie bis hin zum Vertragsabschluss und der Übergabe. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: Niemand auf der Welt vermittelt mehr Immobilien als RE/MAX.



Matthias Rettenbacher

RE/MAX Broker/Owner
Makler, Premium Agent

M +43 699 1218 2235

T +43 6132 26 757

E m.rettentbacher@remax-bad-ischl.at

RE/MAX Bad Ischl

Inhaber: Matthias Rettenbacher
Esplanade 4
4820 Bad Ischl
office@remax-bad-ischl.at

www.remax-bad-ischl.at

RE/MAX
Bad Ischl