

Gepflegtes und geräumiges Einfamilienhaus in Bad Ischl

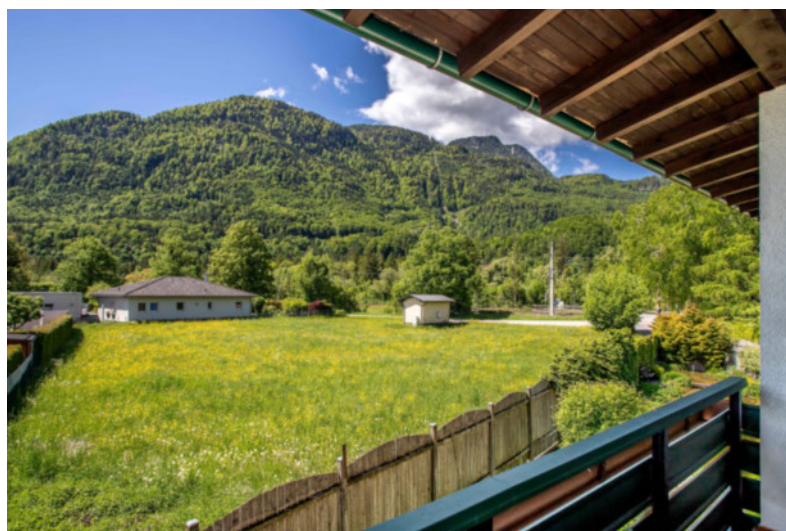
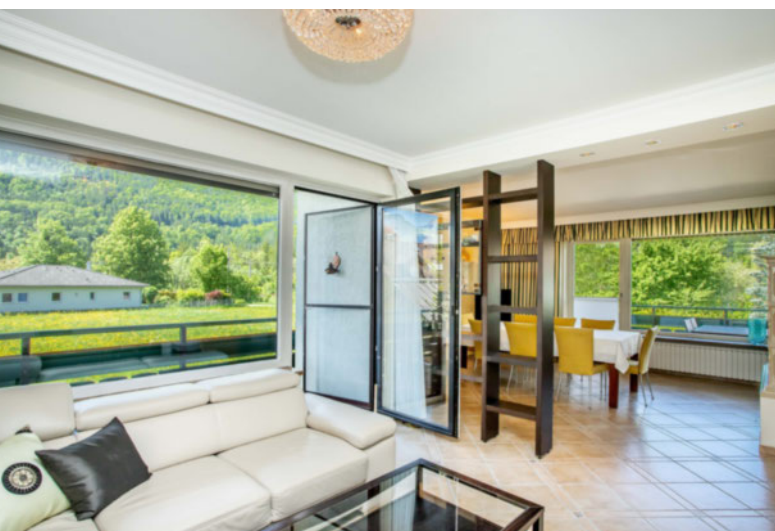


4820 Bad Ischl



Scan me!

Weiterführende
Informationen
erhalten Sie hier.





Quelle: Goolge Earth

Lage

In einer ruhigen Siedlung gelegen (südlich des Siriuskogels und damit fußläufig ins Zentrum), befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit idyllischem Schwimmteich samt angrenzender Sonnenterrasse.

Die Liegenschaft überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept sowie den sehr guten Allgemeinzustand. Das Haus eignet sich ideal für Familien, Naturliebhaber oder Menschen, die Ruhe und Lebensqualität schätzen und dennoch zentrumsnah wohnen möchten.





Raumaufteilung und Wohnkomfort

Das Haus verfügt über ein großzügiges Wohngeschoss mit rund 132 m² und ein voll ausgebautes Kellergeschoss.

Im **Wohngeschoss** erwarten Sie ein einladender Vorraum, eine geräumige Küche mit angrenzender Speis, ein großes Wohnzimmer mit Ausgang zur Balkonterrasse (ca. 17 m²), sowie vier Schlafzimmer – alle mit direktem Zugang auf einen der Balkone. Das Badezimmer ist mit Badewanne und WC ausgestattet, zusätzlich steht noch ein separates WC zur Verfügung. Die Räume sind hell und freundlich gestaltet, die großen Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Der Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme in den Winter -u. Übergangsmonaten.

Planung- bzw. Gestaltungsänderung: Ohne baulich großen Aufwand, lässt sich die Küche mit dem Wohnraum verbinden!

Im **Kellergeschoss** befinden sich mehrere Hobby-u. Lagerräume, ein Geräteraum, der Heizungsraum sowie eine integrierte Garage. Ergänzt wird der Kellerbereich durch eine eigene Sauna – ideal zur Entspannung nach einem langen Tag.







Grundriss



Grundriss Kellergeschoss als schematische Darstellung

Grundriss



Grundriss Wohngeschoss als schematische Darstellung

Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607/2287
Adresse	Friedrich Gulda Straße 4
Ort	4820 Bad Ischl
Bezirk	Gmunden
Bundesland	Oberösterreich
Objektart	zum Kauf
Objektyp	Einfamilienhaus

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Öl-Zentralheizung
	Kachelofen
HWB	154,1 kWh/m²a / E
fGEE	2

AUSSTATTUNG

Garage	1	Balkonterrasse ca.	17 m²
Möbliert	Küche	Balkone	(3) gesamt 21 m²

PREIS

Angebotspreis (kein DAVE)	EUR 625.000,—
Käuferprovision	3 % zzgl. 20 % USt

Finanzierung

Sehr gerne erhalten Sie **professionelle Unterstützung** samt einem individuell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Finanzierungsvorschlag zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume!

FLÄCHEN

Grundstück	884 m²
Wohngeschoss	ca. 132 m²
voll unterkellert	ca. 100 m²

Garten, Schwimmteich & Sonnenterrasse

Das absolute Highlight der Liegenschaft ist der gepflegte Garten und der **naturbelassene Schwimmteich** (ca. 54 m²), der in den Sommermonaten für Erfrischung und Freizeitspaß sorgt. Die angrenzende **Sonnenterasse mit ca. 16 m²** lädt zum Entspannen, Sonnenbaden oder geselligen Zusammensitzen ein. Eine **sichtgeschützte Wohlfühloase** direkt vor der Haustür!

Heizung

Beheizt wird das Haus mittels **Öl-Zentralheizung** in Kombination mit **Fußbodenheizung und Radiatoren**. Für Warmwasser sorgt die Heizung sowie eine unterstützende **Solar-Anlage**.

Sonstiges

Im Haus bleiben zahlreiche praktische Einrichtungsgegenstände, Geräte, Werkzeug und Kleinmaschinen, die dem neuen Eigentümer zugutekommen – die detaillierte Inventarliste stellt Ihnen der Makler bereit

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 31 Jahren professioneller Vermittlungstätigkeit** und die **starke 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@re-max-bad-ischl.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.





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