

# Zukunft sichern – Wohnqualität genießen 3- Zimmer Wohnung inkl. Carport



Traxleckerweg, Bad Ischl





Quelle: Google Maps

## Lage & Umgebung

Der Ortsteil Rettenbach ist ein **grüner Stadtteil von Bad Ischl**, der durch seine Nähe zur Natur punktet. Spaziergänge entlang der **Traun oder entlang des Rettenbachs/Rettenbachklamm**, kurze Wege zur Therme in Bad Ischl, Skigebieten oder Wanderwegen machen das Leben hier besonders lebenswert. Nicht jeder Tourist verirrt sich in diesen Winkel von Bad Ischl, wodurch Sie die Ruhe genießen können.

Sie möchten das bunte Treiben der Stadt genießen? In ca. **15 Gehminuten** erreichen Sie das **Zentrum von Bad Ischl** mit all seinen urbanen Vorzügen – charmante Cafés, Nahversorger, Ärzte, Schulen und vieles mehr.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend: Der **Bahnhof Bad Ischl** liegt ebenfalls in angenehmer Gehdistanz.

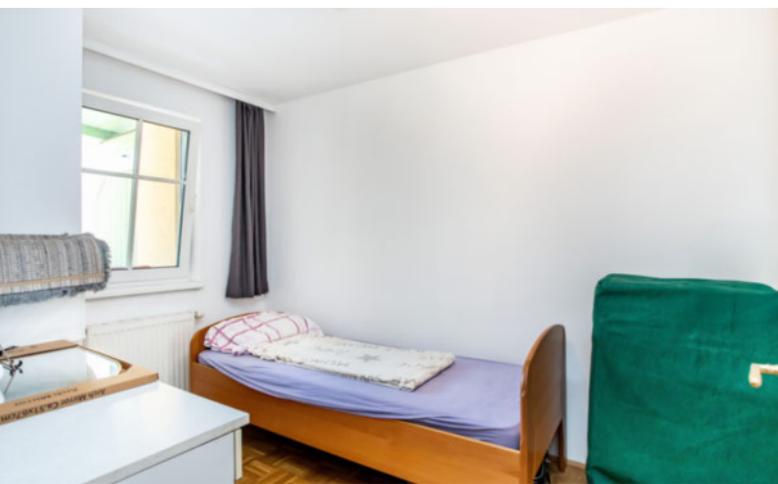


## Raumaufteilung & Ausstattung

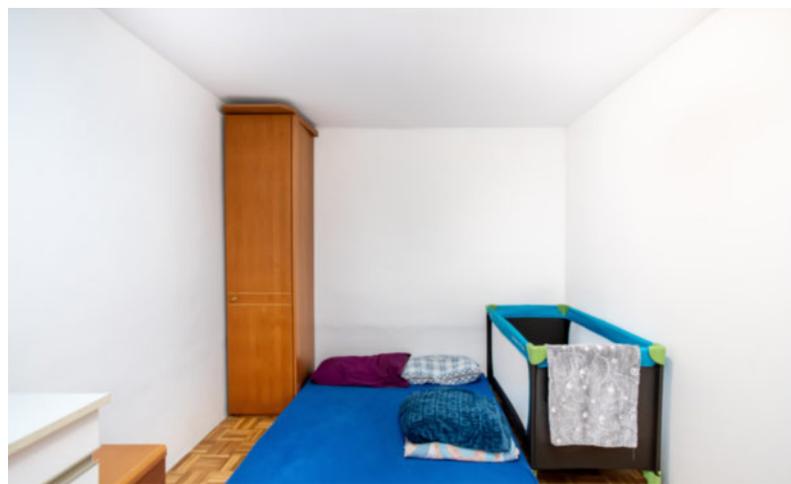
In einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit praktischem Lift, steht diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt u.a. durch ihre durchdachte Raumaufteilung und einen sonnigen Süd-Balkon (ca. 6 m<sup>2</sup>), der zum Verweilen im Freien einlädt.

Die Ausstattung ist funktional und gepflegt – ein idealer Ort für Singles, Paare oder auch kleine Familien.

Hervorzuheben: das Fenster im Badezimmer, das für natürliche Belüftung sorgt – ein Komfortmerkmal, welches man nicht missen möchte!



Zimmer 1

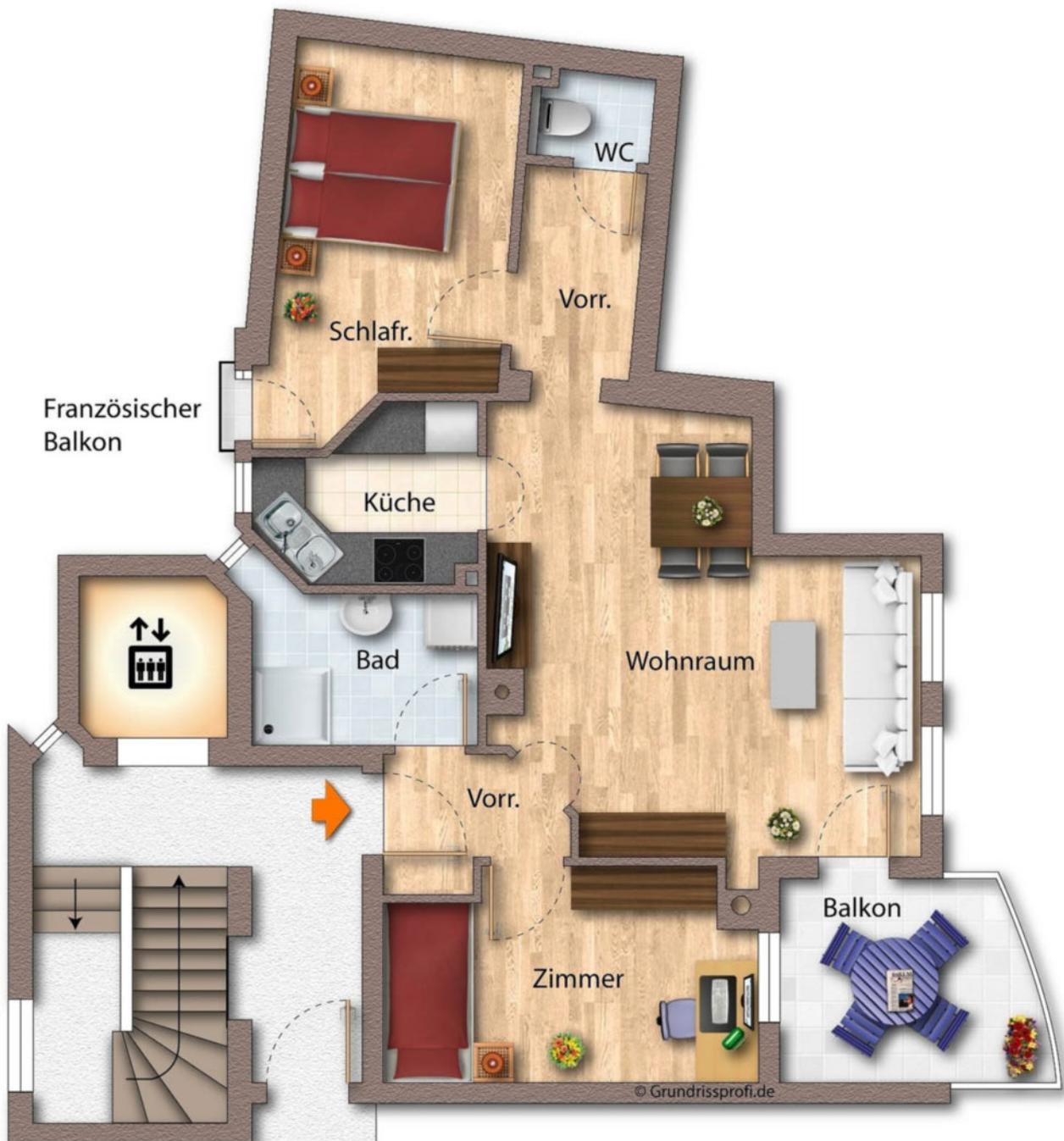


Zimmer 2

## Raumaufteilung

- / Vorraum mit Platz für kleine Garderobe
- / großes Wohnzimmer mit Zugang auf den Sonnen-Balkon
- / Schlafzimmer mit französischem Balkon
- / WC extra
- / weiteres Zimmer, welches als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann
- / Küche mit kleinem Fenster
- / Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

# Grundriss



Grundriss als schematische Darstellung

# Die Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607/2285
Ort	4820 Bad Ischl
Bundesland	Oberösterreich
Objekttyp	Eigentumswohnung
Objektart	Kauf
Baujahr	1930/1996
Vermietet	bis 30. Mai. 2026

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gas-Zentralheizung
HWB	77,1 / C
fGEE	1,29

## PREIS

Startpreis (DAVE offen)	EUR 165.000,—
Käuferprovision	3 % zzgl. 20 % USt
Betriebskosten ca.	EUR 329,- / mtl.

## Wichtige Hinweise:

In den angegebenen Betriebskosten von EUR 328,43 sind bereits die allgemeinen Betriebskosten des Hauses, die Heizkosten, das Warmwasser und die Rücklage inkludiert.

## Ihre Zukunftsimmoblie

Der derzeit bestehende **Mietvertrag läuft bis 30. Mai 2026** – Sie erwerben also eine Wohnung mit gesicherter Mieteinnahme, ideal als Kapitalanlage. Ab Sommer 2026 können Sie selbst einziehen oder weitervermieten und zum Beispiel in der Pension dann selbst benutzen. Nutzen Sie die Gelegenheit, jetzt eine **wertstabile Immobilie in einer der beliebtesten Regionen Österreichs zu sichern.**

## ECKDATEN

Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 1,70 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 6,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Einbauküche	ja
Kellerabteil	ja
Lift	ja
Teilmöbliert	ja

## PARKEN & INFRASTRUKTUR

Zur Wohnung gehört noch ein **zugewiesener Carport-Stellplatz**. Ein eigenes **Kellerabteil**, sowie ein **Fahrradraum** und ein gemeinsamer **Wasch- und Trockenraum** stehen ebenfalls auf Allgemeinfläche den Eigentümern und Mietern zur Verfügung. Einige Besucherparkplätze befinden sich ebenso bei der Liegenschaft.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend: Der **Bahnhof Bad Ischl** liegt ebenfalls in angenehmer Gehdistanz.

**Die Wohnung ist nicht als Freizeitwohnsitz nutzbar.**

# Manuel Rettenbacher

## ÖNORM-zertifizierter Immobilienvermittler



Manuel Rettenbacher, RE/MAX Associate,  
Premium Agent

"Ich rücke jede Immobilie ins richtige Licht!"

Ihr persönlicher **Experte** für:  
Häuser, Wohnungen und  
Grundstücke im Salzkammer-  
gut!

Wie sieht der Immobilienmarkt  
im Jahr 2025 aus? Welche  
Möglichkeiten gibt es, um  
meine Immobilie bestmöglich  
zu verkaufen? Oder aus  
der Käufersicht... kann ich mir  
meine Traumimmobilie über-  
haupt leisten?

Wie kann ich einen Kauf ak-  
tuell abbilden? Gibt es hier-  
bei **Hilfestellung**? Bei all die-  
sen Fragen werde ich - und  
alle meine Netzwerkpartner -  
Ihnen gerne zur Seite stehen!

### Wissenswertes zum Thema Verkauf:

- / Klassisch/Fixpreis
- / DAVE (geschlossen/offen)
- / NEU! Secret Sale

Jede dieser Strategien hat,  
wie vieles im Leben, Vor- und  
Nachteile.

Im persönlichen, offenen Ge-  
spräch analysieren wir ge-  
meinsam, was der beste Weg  
ist, IHRE Immobilie zu verkauf-  
fen.

### Wissenswertes zum Thema Kauf:

- / Unser Netzwerk  
an unabhängigen  
Finanzierungsexperten mit  
besten Konditionen
- / Einzelbesichtigungen und  
Open House Termine
- / Kostenloser Suchwunsch  
- schon abgegeben?

Neugierig? Ich freue mich, Sie  
persönlich kennen zu lernen.

**Ihr Manuel Rettenbacher**



Ihr Immobilien-Kompetenz-Zentrum im Salzkammergut



# 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.



**Manuel Rettenbacher**

RE/MAX Associate, Premium Agent

M +43 664 38 86 565

T +43 6132 26 757-15

E [ma.rettentbacher@remax-bad-ischl.at](mailto:ma.rettentbacher@remax-bad-ischl.at)

#### **RE/MAX Bad Ischl**

Inhaber: Matthias Rettenbacher

Esplanade 4

4820 Bad Ischl

[office@remax-bad-ischl.at](mailto:office@remax-bad-ischl.at)

[www.remax-bad-ischl.at](http://www.remax-bad-ischl.at)

**RE/MAX**  
Bad Ischl