

Neuwertiges Einfamilienhaus in sonniger Siedlungslage – Wohnen mit Komfort und Qualität in Bad Ischl



4820 Bad Ischl



Scan me!

Weiterführende
Informationen
erhalten Sie hier.





Quelle: Google Earth

Lage der Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bad Ischl – in einer ruhigen und sonnigen Siedlungslage.

Von hier aus erreichen Sie das Stadtzentrum von Bad Ischl in wenigen Minuten – sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten liegen in gut erreichbarer Nähe. Der **Bus für Kindergarten und Volks-**

schule bleibt direkt bei der nächsten Kreuzung stehen.

Das Einfamilienhaus wurde auf einer **Grundfläche von 598 m²** errichtet und verfügt über eine großzügige **Wohnfläche von 164 m²**, die sich auf zwei Ebenen verteilt. Damit bietet das Objekt ausreichend Raum für individuelle Lebenskonzepte, sei es **für Paare mit Platzbedarf oder Familien**, die Wert auf modernes Wohnen in naturnaher Lage legen.



Erdgeschoss

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **freundlicher Vorraum**, der einen ersten einladenden Eindruck vermittelt.

Im **Erdgeschoss** befindet sich das Herzstück des Hauses – eine **großzügige Wohnküche** mit integriertem Ess- und Wohnbereich.



Küche

Die moderne **DAN-Einbauküche** ist ein echtes **Highlight** dieser Immobilie: Eine großzügige **Kochinsel** mit integriertem Dunstabzug bildet das Herzstück und verbindet stilvolle Optik mit hoher Funktionalität.

Ausgestattet mit hochwertigen Bosch-Geräten – darunter ein Kühl- und Gefriereinbaukühlschrank, ein Backofen in Augenhöhe sowie ein praktischer Dampfgarer – bietet sie alles, was anspruchsvolle Hobbyköche erwarten.

Abgerundet wird das stimmige Gesamtbild durch die Softclose-Dämpfungstechnik in sämtlichen Laden, die nicht nur für leises und sanftes Schließen sorgt, sondern auch die Hochwertigkeit dieser exklusiven Küche unterstreicht.



Essbereich

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten – der ideale Ort für gemütliche Mahlzeiten im Freien, sommerliche Grillabende oder einfach zum Entspannen.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet Platz für individuelle Gestaltungsideen – sei es eine kleine Wohlfühloase, ein Gemüsegarten oder ein Platz für Gäste.



Abstellraum

Ein **praktischer Abstellraum** unter der Treppe bietet zusätzlichen Stauraum für Waschmaschine und Trockner und ist direkt mit der Garage verbunden, was kurze Wege und bequemen Zugang gewährleistet.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein **separates WC**.



Grundriss als schematische Darstellung



Obergeschoss

Das **Obergeschoss** überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung: Ein **großzügiges Schlafzimmer**, **zwei helle Kinderzimmer** sowie ein **Büro** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.





Badezimmer

Das **moderne Badezimmer** ist mit einer **Badewanne und einer Dusche** ausgestattet und vermittelt ein hohes Maß an Komfort.

Ein **weiteres separates WC** sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit.



Grundriss möbliert als schematische Darstellung



Außenbereich

Der Außenbereich ist ebenso durchdacht wie das Haus selbst.

Eine **Garage mit direktem Zugang über den Abstellraum**. Zusätzlich ein **Doppelcarport** und **drei Besucherparkplätze**.

Die **Terrasse** mit angrenzendem Garten schafft Raum für Erholung und Freizeit im Freien.



Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607/2321
Adresse	Michael-Pacher-Straße 10
Ort	4820 Bad Ischl
Bezirk	Gmunden
Bundesland	Oberösterreich
Objektart	zum Kauf
Objekttyp	Einfamilienhaus

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luftwärmepumpe
HWB	41,1 kWh/m²a / B
fGEE	0,64

AUSSTATTUNG

Möblierung . . .teilmöbliert

PREIS

Angebotspreis (DAVE offen)	EUR 540.000 ,—
Betriebskosten	EUR 352 ,—
Käuferprovision	3 % zzgl. 20 % USt

BETRIEBSKOSTEN

Der monatliche Aufwand ist äußerst gering.

Die gesamten Betriebskosten belaufen sich auf lediglich € 352,-, wovon € 96,- für Gemeindeabgaben (einschließlich Kanal, Abfall und Grundsteuer), € 8,- für Wasser der privaten Genossenschaft, € 65,- für die Gebäudeversicherung und € 183,- für den gesamten Strombedarf (einschließlich Allgemeinstrom, Heizung und Warmwasser) anfallen.* Damit stellt das Objekt auch aus wirtschaftlicher Sicht eine sehr attraktive Grundlage dar.

*Für einen 4-Personen-Haushalt

FLÄCHEN

Grundstücksfl.	ca. 598 m²
Wohnfläche	ca. 164 m²
Technikraum	5,1 m²

RAUMPROGRAMM

- / Vorraum
- / großer Wohnraum, offen gestaltet mit integriertem Küchenbereich + Zugang zur Terrasse
- / Schlafzimmer
- / 2 weitere Schlafzimmer
- / Büro
- / Badezimmer
- / 2 separate WC's
- / Abstellraum

KOMFORTMERKMALE

- / Fußbodenheizung in allen Räumen, Starkstromanschluss (zB. für Elektro-PKW)

Technik & Heizung

Das Haus ist mit einer **modernen Luftwärmepumpe** ausgestattet, die in Kombination mit der **Fußbodenheizung im gesamten Haus** für eine besonders effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung sorgt. Zusätzlich besteht ein **Kaminanschluss**, der Ihnen die Möglichkeit bietet, im Wohnzimmer einen gemütlichen Kaminofen zu integrieren.

Rechtlicher Hinweis
Jedes RE/MAX-Büro ist ein rechtlich und wirtschaftlich eigenständiges Unternehmen. Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

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