

# Kleines Wohnhaus in Bad Ischl – Ideal für Singles und Paare



4820 Bad Ischl



**Scan me!**

Weiterführende  
Informationen  
erhalten Sie hier.



Quelle: Goolge Earth

Dieses kleine im Ortsteil Rettenbach befindliche Wohnhaus bietet Singles und Zweipersonenhaushalte eine einzigartige Möglichkeit, ein eigenes Heim zu erwerben. Mit einer Wohnfläche von 64 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Terrasse von ca. 40 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Potenzial, um es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Es eignet sich besonders für Käufer, die gerne ein kleines Haus wie dieses übernehmen und in eigenem Tempo modernisieren möchten.

#### **Raumaufteilung:**

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet folgende Aufteilung:

- / Erdgeschoss: Windfang, Vorraum, Küche und Wohnzimmer.
- / Obergeschoss: Vorraum, Abstellraum und ein geräumiges Schlafzimmer.
- / Untergeschoss: Vorraum, Badezimmer und Heizraum. Zudem Zugang zur großzügigen Terrasse, sowie zum Holz- und Lagerkeller, der durch den Bau einer Stützmauer im Jahr 1990 geschaffen wurde.





# Grundrisse



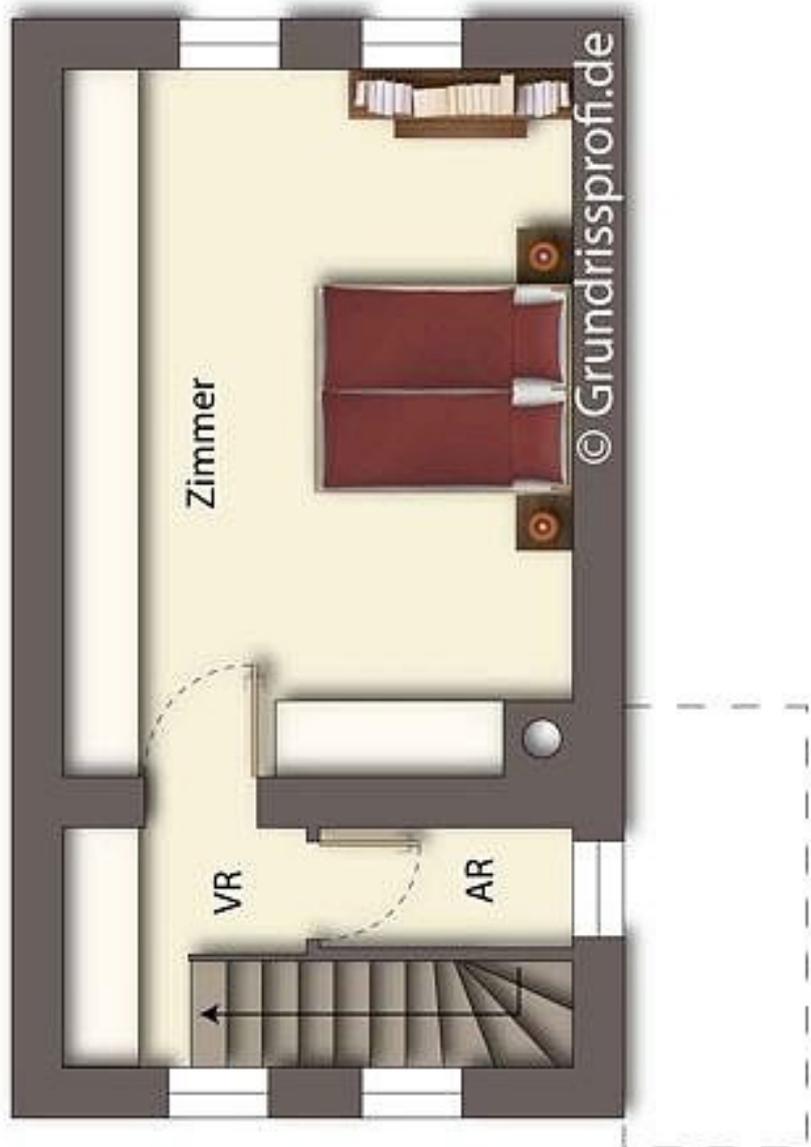
Erdgeschoß - möbliert als schematische Darstellung





Untergeschoß - möbliert als schematische Darstellung





### Besondere Merkmale:

- / **Terrasse:** Die ca. 40 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet Platz zum Entspannen und geselligen Zusammensein mit Freunden.
- / **Parkmöglichkeiten:** Über dem Holz- und Lagerkeller befindet sich ein Parkplatz, der Platz für 1-2 PKWs bietet.
- / **Heizung:** Die Zentralheizung für feste Brennstoffe (Holz) und Elektrospeicheröfen sorgen für wohlige Wärme im Winter.

# Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607/2242
Ort	4820 Bad Ischl
Bezirk	Gmunden
Bundesland	Oberösterreich
Objektart	zum Kauf
Objekttyp	Wohnhaus

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	feste Brennstoffe (Holz)
+	EL. Nachstromheizung
HWB	276 kWh/m <sup>2</sup> a / G
fGEE	3,84

## AUSSTATTUNG

Möbliert	Küche	Terrasse	ca. 40 m <sup>2</sup>
----------	-------	----------	-----------------------

## PREIS

Startpreis für Angebote (DAVE)	EUR 100.000,-
Gemeindeabgaben	EUR 60,- /mtl.
It. Vorschreibung (inkl. Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfallgebühr, Gebäudeversicherung)	
Käuferprovision	3 % zzgl. 20 % USt

## WISSENSWERTES

### Baujahr und Historie:

- / **Ursprüngliches Baujahr:** 1900
- / **Sanierung:** 1990 (Dacheindeckung, Fenster, Fassade, Badezimmer, Elektrik). Diese Modernisierungen bieten eine solide Grundlage, jedoch ist das Haus derzeit in einem Zustand, der etwas Pflege und Renovierung benötigt, um es wieder auf Vordermann zu bringen.
- / **Stützmauer & Lagerkeller:** Im Jahr 1990 wurde eine Stützmauer errichtet, die den Holz- und Lagerkeller ermöglicht hat und darüber einen Parkplatz für 1-2 PKWs schafft.
- / **Kanalanschluss:** Der Kanalanschluss wurde 1999 vorgenommen.

## FLÄCHEN

Grundstücksfl.	ca. 202 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>

## WISSENSWERTES

### Lage:

Das Haus befindet sich im gefragten Ortsteil Rettenbach, einer naturnahen Gegend von Bad Ischl. Trotz der ländlichen Atmosphäre sind das Zentrum von Bad Ischl, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote gut erreichbar.

# 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@remax-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 220m<sup>2</sup> 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](mailto:m.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