

Einfamilienhaus mit kleiner Wohnung im Wirtschaftsgebäude



4820 Bad Ischl - Pfandl



Scan me!

Weiterführende Informationen erhalten Sie hier.





Quelle: Goolge Earth

In **gesuchter Wohnlage** wird ein **sonnig** und **ruhig gelegenes Wohnhaus** aus den 50ern in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten und zur Volksschule Pfandl zu Kauf angeboten. Diese einzigartige Liegenschaft bietet nicht nur ein Haupt- und Nebengebäude, sondern auch eine besonders seltene **Waldrandlage**. Direkt vom Haus führt ein idyllischer Spazierweg in die Zimnitzbachwildnis.

Die **gesamte Liegenschaft** erstreckt sich über eine großzügige Grundfläche von 878 m², die durch einen kleinen **Grillplatz** und gepflegte **Außenanlagen** ergänzt wird. Der **Garten** ist eben und verfügt über mehrere **Obstbäume**. Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden, auch für Besuch.

Das **Hauptgebäude** (Zimnitzbachweg 16) mit dem Flair eines **Landhauses** der 50er Jahre

verfügt über eine Wohnfläche von etwa 105 m². Im **Erdgeschoss** heißen Sie ein einladender **Windfang** und ein großzügiger **Vorraum** willkommen. Die gemütliche **Küche** ist entsprechend der damaligen Zeit schlicht gestaltet und mit Eckbank, Tisch und zwei Stühlen möbliert. Die Küche besticht durch den **Tischherd**, der mit grünen Kacheln dekoriert ist und über ein Backrohr sowie ein Wasserschiff verfügt. Der angrenzende Raum ist ideal als **Esszimmer** geeignet, wo Sie durch Ihre Kochkünste Familie und Freunde verwöhnen können.

Das **Wohnzimmer** führt direkt zur **Terrasse**, auf der Sie angenehme Stunden im Freien verbringen können. Ein **Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken, WC samt Platz für eine Waschmaschine komplettiert das Erdgeschoss.





Grundrisse



Erdgeschoß - möbliert als schematische Darstellung

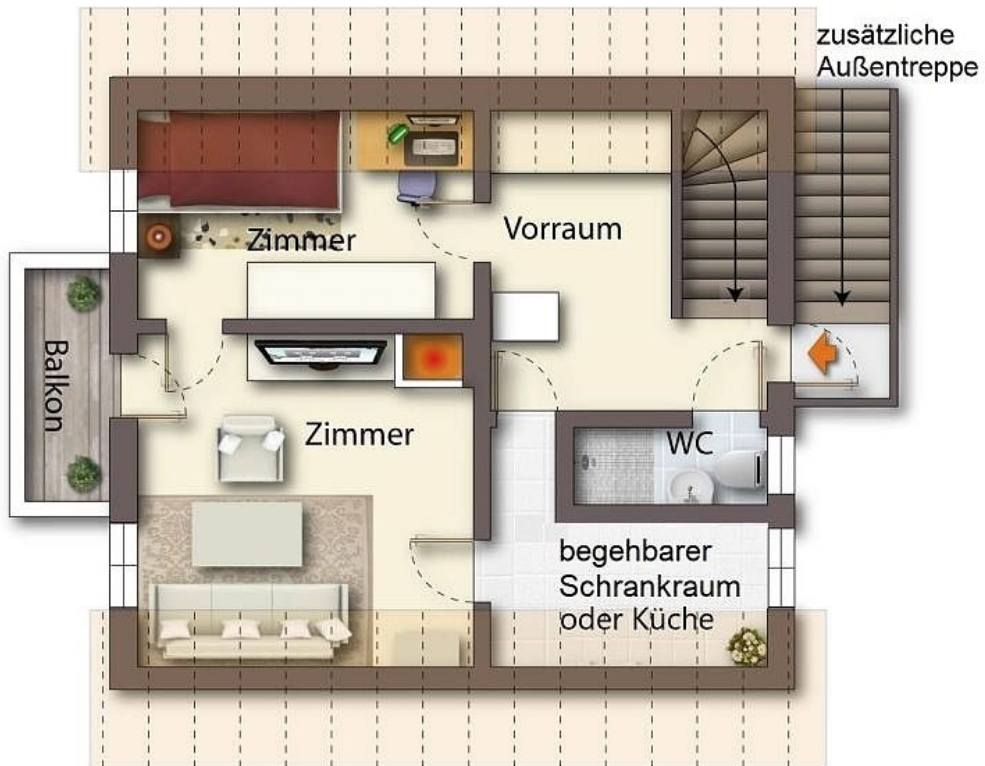


Im **Obergeschoss** erwarten Sie ein weiterer **Vorraum**, sowie **zwei Schlafzimmer**, wovon eines der Zimmer Zugang zu einem **Balkon** bietet. Ein zweites WC befindet sich praktischerweise im Stockwerk der beiden Schlafzimmer.

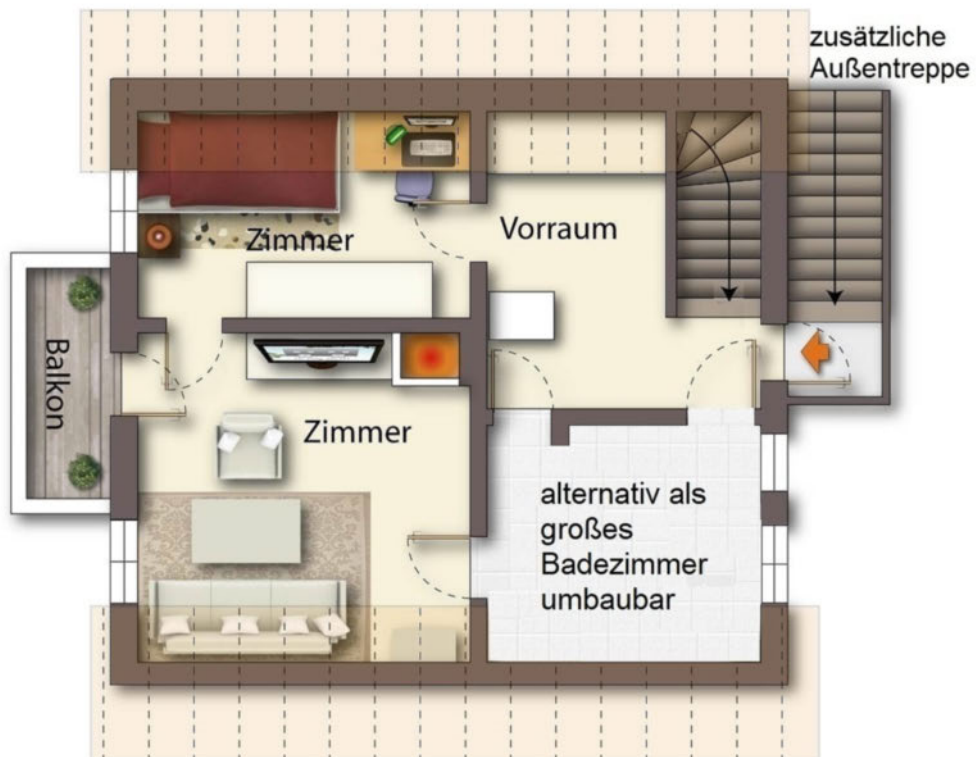
Der Bereich der **ehemals zweiten Küche** lässt sich mit angrenzendem WC in **ein geräumiges Badezimmer umgestalten**.







Grundriss Obergeschoß als schematische Darstellung



Grundriss Obergeschoß ALTERNATIVVORSCHLAG



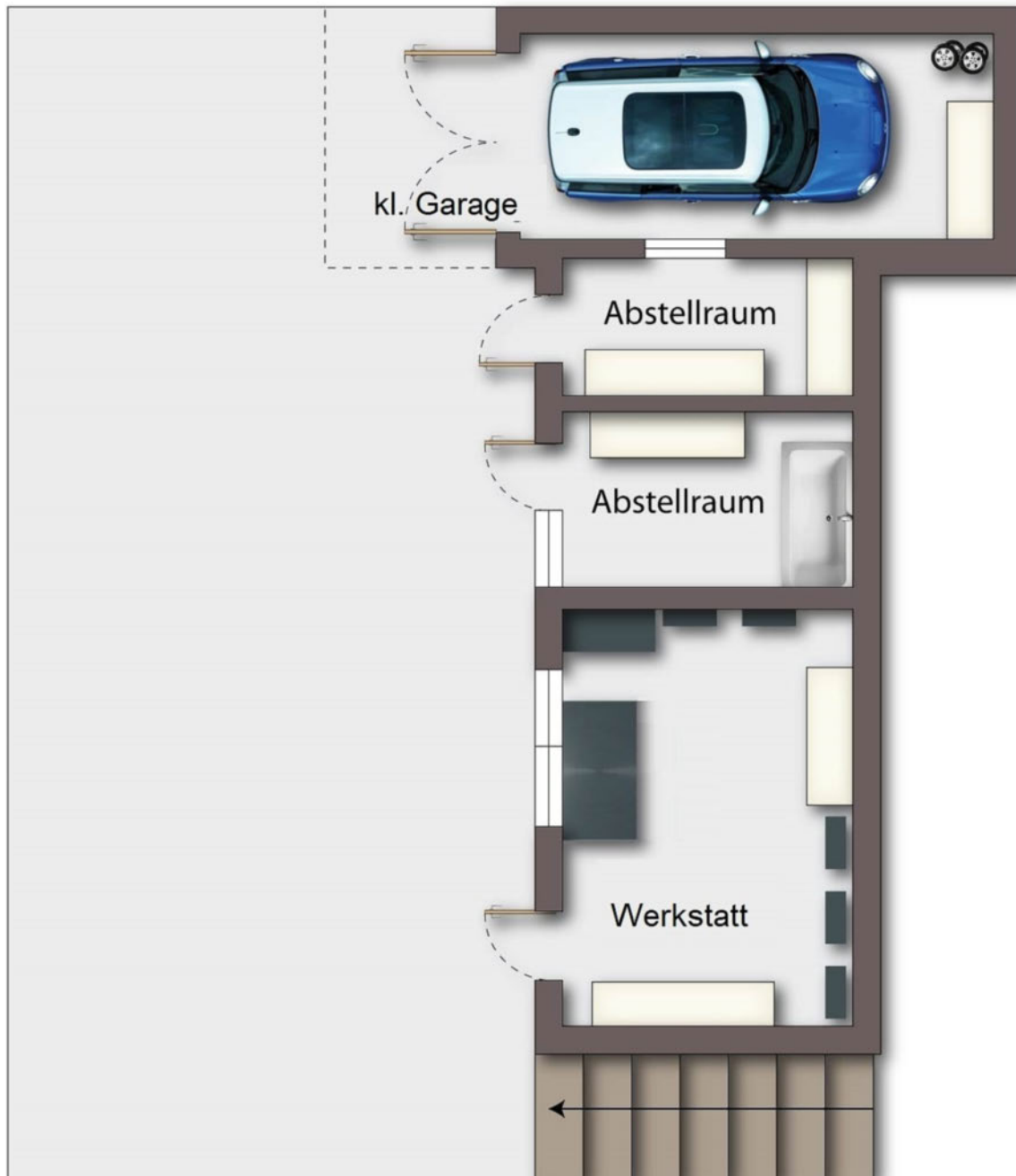
Nebenan befindet sich ein **Wirtschaftsgebäude samt kleiner Wohnung** mit der eigenen Adresse Zimnitzbachweg 16a.

Im **Erdgeschoß** können sich Handwerker in der **Werkstatt** verwirklichen. Nebenan befinden sich zwei **Abstellräume** und eine **Garage**. Über eine Außentreppe gelangt man in das obere Geschoß.

Obergeschoß: Hier befindet sich eine **kleine 2-Zimmerwohnung, ideal für Gäste** oder heranwachsende Kinder. Die Wohnfläche beträgt 33 m².



Grundriss Erdgeschoß (Wirtschaftsgebäude)



Grundriss als schematische Darstellung

Grundriss Obergeschoß (Wirtschaftsgebäude)



Grundriss als schematische Darstellung

Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607/2186
Adresse	Zimnitzbachweg 16 + 16a
Ort	4820 Bad Ischl
Bezirk	Gmunden
Bundesland	Oberösterreich
Objektart	zum Kauf
Objekttyp	Einfamilienhaus

FLÄCHEN

Grundstücksfl.	ca. 878 m ²
Wfl. Hauptgebäude	ca. 105 m ²
Wfl. 2 Zi.-Wohnung	ca. 33 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	jeweils GAS-Zentralheizung
HWB	416/487 kWh/m ² a
fGEE	4,46/3,46

AUSSTATTUNG

Möbliert Küche

PREIS

Startpreis für Angebote (DAVE) EUR 250.000,-
Gemeindeabgaben EUR 47,- /mtl.
(inkl. Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfallgebühr, Gebäudeversicherung)
Käuferprovision 3 % zzgl. 20 % USt

INFRASTRUKTUR:

In nur 10 Gehminuten erreicht man den ADEG-Markt, die Bäckerei Nahmer, das Postamt, die Banken Sparkasse Raika und den Metzger (Jausenkaiser). Die Bushaltestelle für den Stadtbus ins Zentrum erreicht man zu Fuß in nur 2-3 Minuten (bei Volksschule Pfandl).

Fazit: Diese Liegenschaft eignet sich für Familien, welche schon lange nach einem Haus suchen. Hier findet man eine wunderschöne Naturlage vor mit großem Garten.

Einmalig ist die direkte Nähe zum Kindergarten und zur Volksschule, sowie zum Kinderspiel- u. Sportplatz. Das Haus bietet viel Potenzial, um es nach den eigenen Vorstellungen gestalten zu können.

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 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