



Quelle: Google Earth

## Lage und Nutzung

Sie träumen von einem Zuhause im idyllischen Salzkammergut und möchten gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt Bad Ischl genießen? Dieses gepflegte 1-2 Familienhaus im Ortsteil Rettenbach bietet Ihnen beides – ein harmonisches Zuhause in ruhiger Lage und die Nähe zur lebendigen Stadtmitte.

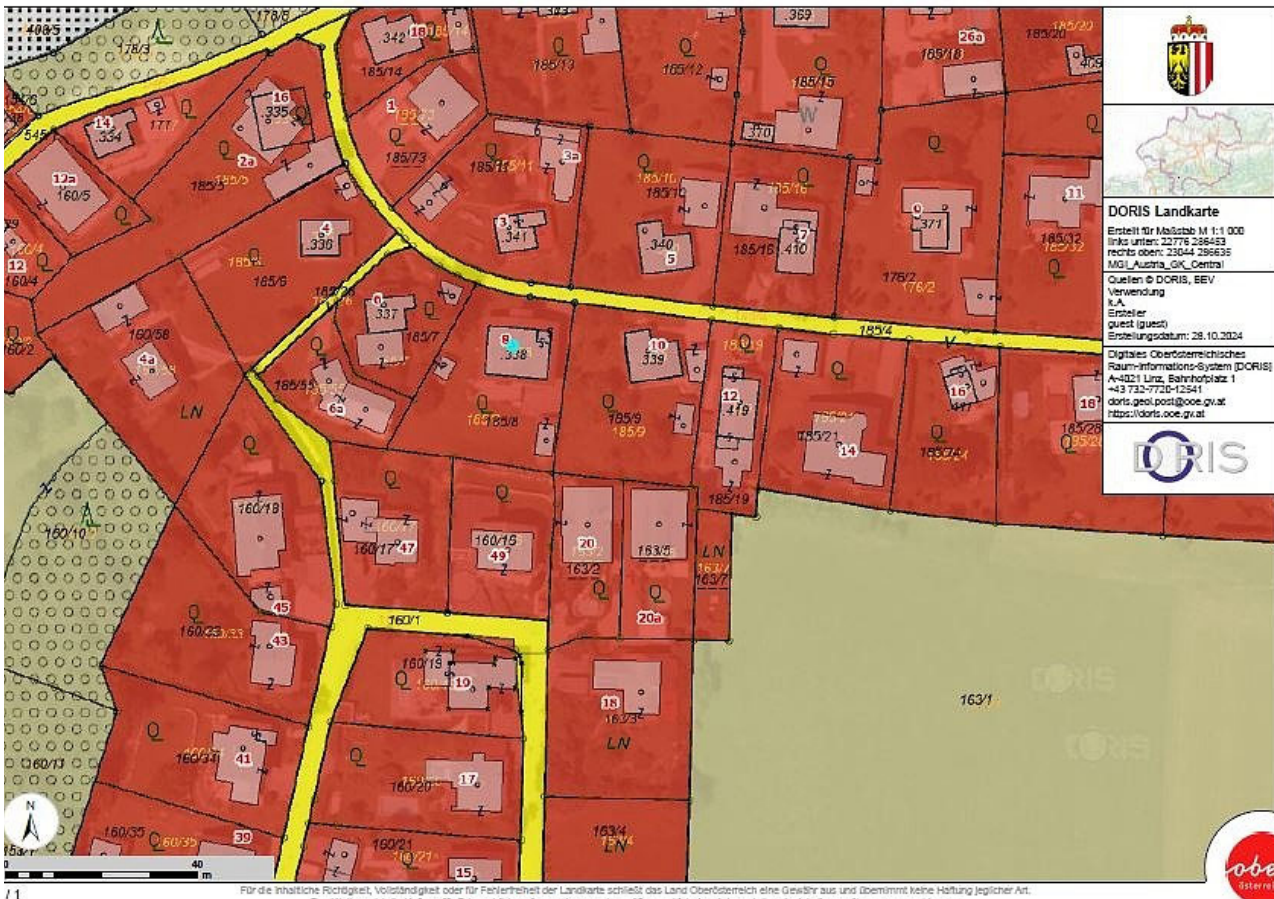
### Mit **zwei großzügigen, getrennten Wohneinheiten**

(ca. 110 m<sup>2</sup> und 115 m<sup>2</sup>) Wohnnutzfläche laut Einreichplanung und Infos des Eigentümers sowie einer Grundstücksgröße von 1.018 m<sup>2</sup> eröffnet Ihnen diese Liegenschaft vielfältige Möglichkeiten.

Nutzen Sie das gesamte Haus für Ihre Familie oder vermieten Sie eine Einheit und schaffen Sie sich so eine zusätzliche Einnahmequelle.



Orthofoto/Kataster (Quelle: DORIS online)



Flächenwidmung (Quelle: DORIS online)



## Erdgeschoss

Das Haus begrüßt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, der 1994 erbaut wurde, und führt in ein gemeinsames Treppenhaus, das alle drei Ebenen miteinander verbindet (Keller-, Erd- und Obergeschoss).

In den letzten Jahren umfassend saniert, verfügt diese Wohnung über zwei Schlafzimmer, eine moderne Küche mit Essbereich, ein geräu-

miges Wohnzimmer mit Zugang zur großen, sonnigen Südterrasse, ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC.

Die Terrasse, ausgestattet mit einer Markise, ist ein perfekter Ort, um die Ruhe zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.





## Obergeschoss

Im Obergeschoss erwartet Sie eine weitere Wohnung mit zwei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer samt Kachelofen und Zugang zum Südbalkon, einer Küche, einem Badezimmer, einer gemütlichen Veranda, einem separaten WC sowie zusätzlichen Abstellräumen.



# Grundrisse



Erdgeschoss als schematische Darstellung



Obergeschoss als schematische Darstellung

# Kellergeschoss



Grundriss als schematische Darstellung



Heizraum



# Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

|           |               |
|-----------|---------------|
| Objekt-ID | 1607-2239     |
| Straße    | Schützenweg 8 |
| Ort       | Bad Ischl     |
| Objektart | Haus          |
| Baujahr   | 1976          |

## ENERGIEINFORMATIONEN

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Heizungsart | Pelletszentralheizung |
| HWB         | 206 kWh / F           |
| fGEE        | 1,99 / D              |

## PREIS

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Angebotspreis            | EUR 760.000,- |
| Betriebskosten* exkl. HK | EUR .. 170,-  |

Die angegebenen, monatlichen **\*Betriebskosten** in Höhe von ca. € 170,-- beinhalten die Gemeindevorschreibungen (Müll-, Wasser- und Kanalgebühren, Grundsteuer) sowie die Gebäudeversicherung – exklusive Heizung und Strom - und wurden auf Basis der letztjährigen Abrechnungen ermittelt.

### Beheizung:

Beheizt wird die Immobilie effizient durch eine Pellet-Zentralheizung sowie zusätzlich über gemütliche Öfen (Kachelofen und Pelletofen) in beiden Wohnzimmern. Eine Solaranlage mit einem 500-Liter-Boiler unterstützt die Warmwasserversorgung und sorgt für zusätzliche Energieeinsparung.

Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie dieses wunderschöne Zuhause, das Ihnen Raum für Familie und Flexibilität bietet.

## INFOS

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Wohnfläche           | ca. 225 m <sup>2</sup>  |
| Grundfläche          | ca. 1018 m <sup>2</sup> |
| Kellerfläche         | ca. 104 m <sup>2</sup>  |
| Einbauküche          | ja                      |
| Zimmer               | 6                       |
| Terrasse             | 1                       |
| Balkon               | 1                       |
| Veranda              | 1                       |
| Badezimmer           | 2                       |
| WC separat           | 2                       |
| PKW - Abstellplatz   | 1                       |
| Garagen - Stellplatz | 1                       |

## ZUSATZINFO

### Modernisierung und Ausstattung:

In den letzten Jahren wurden verschiedene Renovierungen durchgeführt, darunter 3-fach verglaste Fenster und Terrassentüre, eine moderne Ausstattung in der Erdgeschosswohnung (Böden, Elektrik, Küche, Badezimmer), eine neue Terrasse, eine Pelletsheizung und eine Einfriedung mit elektrischem Einfahrtstor.

Bei gegenständlicher Liegenschaft muss ein Hauptwohnsitz begründet werden.

# Harald Prohaska, MBA

## Broker/Manager

## Makler, Premium Agent



Harald Prohaska, RE/MAX Broker/Manager

Mein Name ist **Harald Prohaska** und wohne seit meiner Geburt im schönen Salzkammergut. 2011 heiratete ich meine tolle Frau Katharina. Unsere 3 Kinder machen unser Leben mittlerweile perfekt. Nach meiner Ausbildung an den Tourismusschulen Bad Ischl mit Maturabschluss war ich in der Hotellerie tätig bis ich 2002 bei der Wolfgangsee Tourismus Gesellschaft die Stelle stellvertretender Geschäftsführer annahm. Diverse Weiterbildungen im Bereich Marketing und Kommunikation waren für mich selbstverständlich. Nach 11 Jahren suchte ich eine neue Herausforderung und entschloss mich, beim Marktführer für Immobilienver-

mittlung, der Firma RE/MAX am Standort Bad Ischl, zu starten. Die individuellen Bedürfnisse der Kunden gemeinsam im Team bestmöglich zu erfüllen, war schon mein Credo in der Vergangenheit. Da dies ebenso ein wesentlicher Bestandteil der Firmenphilosophie von RE/MAX ist, fiel mir die Entscheidung sehr leicht.

**Zielstrebigkeit und Kompetenz, Freundlichkeit und Respekt** dem Anderen gegenüber sind für mich die wesentlichsten Faktoren, um gemeinsam das gesteckte Ziel, nämlich die Zufriedenheit unserer Kunden zu erreichen.

2020: Abschluss des Masterstudiums (MBA) mit Schwerpunkt Immobilienmanagement an der Middlesex University in London

**Sie kennen jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?**

**Oder haben selbst ein Immobilie zu verkaufen?**

Ich freue mich Sie persönlich kennen zu lernen

**Ihr Harald Prohaska**



RE/MAX Büro Esplanade 4, Bad Ischl



# 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.



#### **Harald Prohaska MBA**

RE/MAX Broker/Manager  
Makler, Premium Agent

M +43 699 12 03 05 12

T +43 6132 26 757

E [h.prohaska@remax-bad-ischl.at](mailto:h.prohaska@remax-bad-ischl.at)

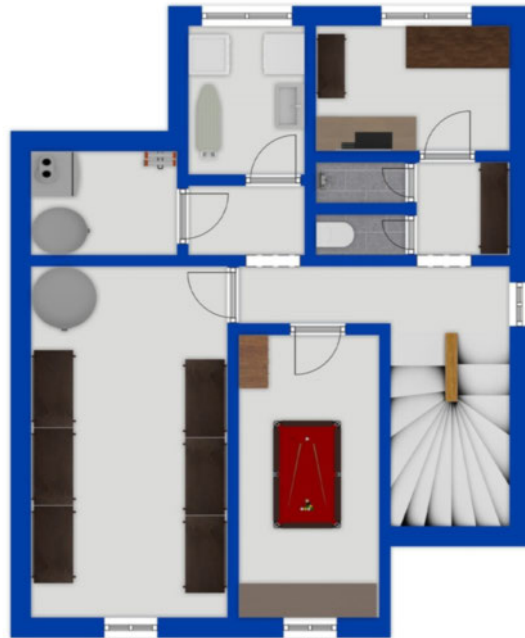
#### **RE/MAX Bad Ischl**

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

# Kellergeschoss



Grundriss als schematische Darstellung



Heizraum

# Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

|           |               |
|-----------|---------------|
| Objekt-ID | 1607-2239     |
| Straße    | Schützenweg 8 |
| Ort       | Bad Ischl     |
| Objektart | Haus          |
| Baujahr   | 1976          |

## ENERGIEINFORMATIONEN

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Heizungsart | Pelletszentralheizung |
| HWB         | 206 kWh / F           |
| fGEE        | 1,99 / D              |

## PREIS

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Angebotspreis            | EUR 760.000,- |
| Betriebskosten* exkl. HK | EUR .. 170,-  |

Die angegebenen, monatlichen **\*Betriebskosten** in Höhe von ca. € 170,-- beinhalten die Gemeindevorschreibungen (Müll-, Wasser- und Kanalgebühren, Grundsteuer) sowie die Gebäudeversicherung – exklusive Heizung und Strom - und wurden auf Basis der letztjährigen Abrechnungen ermittelt.

### Beheizung:

Beheizt wird die Immobilie effizient durch eine Pellet-Zentralheizung sowie zusätzlich über gemütliche Öfen (Kachelofen und Pelletofen) in beiden Wohnzimmern. Eine Solaranlage mit einem 500-Liter-Boiler unterstützt die Warmwasserversorgung und sorgt für zusätzliche Energieeinsparung.

Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie dieses wunderschöne Zuhause, das Ihnen Raum für Familie und Flexibilität bietet.

## INFOS

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Wohnfläche           | ca. 225 m <sup>2</sup>  |
| Grundfläche          | ca. 1018 m <sup>2</sup> |
| Kellerfläche         | ca. 104 m <sup>2</sup>  |
| Einbauküche          | ja                      |
| Zimmer               | 6                       |
| Terrasse             | 1                       |
| Balkon               | 1                       |
| Veranda              | 1                       |
| Badezimmer           | 2                       |
| WC separat           | 2                       |
| PKW - Abstellplatz   | 1                       |
| Garagen - Stellplatz | 1                       |

## ZUSATZINFO

### Modernisierung und Ausstattung:

In den letzten Jahren wurden verschiedene Renovierungen durchgeführt, darunter 3-fach verglaste Fenster und Terrassentüre, eine moderne Ausstattung in der Erdgeschosswohnung (Böden, Elektrik, Küche, Badezimmer), eine neue Terrasse, eine Pelletsheizung und eine Einfriedung mit elektrischem Einfahrtstor.

Bei gegenständlicher Liegenschaft muss ein Hauptwohnsitz begründet werden.

# Harald Prohaska, MBA

## Broker/Manager

## Makler, Premium Agent



Harald Prohaska, RE/MAX Broker/Manager

Mein Name ist **Harald Prohaska** und wohne seit meiner Geburt im schönen Salzkammergut. 2011 heiratete ich meine tolle Frau Katharina. Unsere 3 Kinder machen unser Leben mittlerweile perfekt. Nach meiner Ausbildung an den Tourismusschulen Bad Ischl mit Maturabschluss war ich in der Hotellerie tätig bis ich 2002 bei der Wolfgangsee Tourismus Gesellschaft die Stelle stellvertretender Geschäftsführer annahm. Diverse Weiterbildungen im Bereich Marketing und Kommunikation waren für mich selbstverständlich. Nach 11 Jahren suchte ich eine neue Herausforderung und entschloss mich, beim Marktführer für Immobilienver-

mittlung, der Firma RE/MAX am Standort Bad Ischl, zu starten. Die individuellen Bedürfnisse der Kunden gemeinsam im Team bestmöglich zu erfüllen, war schon mein Credo in der Vergangenheit. Da dies ebenso ein wesentlicher Bestandteil der Firmenphilosophie von RE/MAX ist, fiel mir die Entscheidung sehr leicht.

**Zielstrebigkeit und Kompetenz, Freundlichkeit und Respekt** dem Anderen gegenüber sind für mich die wesentlichsten Faktoren, um gemeinsam das gesteckte Ziel, nämlich die Zufriedenheit unserer Kunden zu erreichen.

2020: Abschluss des Masterstudiums (MBA) mit Schwerpunkt Immobilienmanagement an der Middlesex University in London

**Sie kennen jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?**

**Oder haben selbst ein Immobilie zu verkaufen?**

Ich freue mich Sie persönlich kennen zu lernen

**Ihr Harald Prohaska**



RE/MAX Büro Esplanade 4, Bad Ischl



# 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.



#### **Harald Prohaska MBA**

RE/MAX Broker/Manager  
Makler, Premium Agent

M +43 699 12 03 05 12

T +43 6132 26 757

E [h.prohaska@remax-bad-ischl.at](mailto:h.prohaska@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