

# Großzügige Galeriewohnung mit Balkon und eigenem PKW-Stellplatz



Dachsteinweg, Bad Ischl







Quelle: Google Earth

## Lage und Umgebung

Naturnah und doch bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich in einer besonders gefragten Lage von Bad Ischl (Golfplatznähe)! Die idyllische Umgebung mit Blick auf die Katrin bietet Ihnen eine perfekte Mischung aus Ruhe und optimaler Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.





## Modernes Wohnen mit Charme

Über die Außentreppe gelangt man zur Wohnung im 1. Stock. Es empfängt Sie ein freundlicher Vorraum, der Platz für eine Garderobe bietet. Auf dieser Ebene befindet sich ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC, perfekt für Gäste oder den schnellen Start in den Tag. Ein gemütliches Schlafzimmer bietet Rückzugsmöglichkeiten und erholsamen Schlaf.

Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer beeindruckt mit seiner großzügigen, offenen Gestaltung, die ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie auf den einladenden Balkon, der mit einer verschließbaren Abstellfläche ausgestattet ist – ideal für zusätzlichen Stauraum.



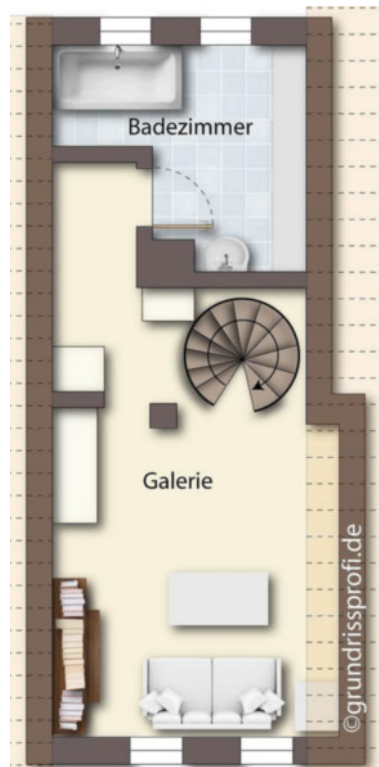
## Einziehen und Wohlfühlen

Ein absolutes Highlight ist die stilvolle Galerie, die Sie über eine elegante Wendeltreppe erreichen. Hier haben Sie ausreichend Platz für Homeoffice, einen Lesebereich oder für ein weiteres Schlafzimmer – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Im oberen Bereich befindet sich zusätzlich ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne sowie ein Waschmaschinenanschluss. Der angrenzende Dachraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das großzügige Wohnkonzept ab.

# Grundrisse



Wohnbereich als schematische Darstellung



Galeriebereich als schematische Darstellung

# Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607-2254
Ort	Bad Ischl
Objektart	zum Kauf
Objekttyp	Wohnung
Baujahr	1997

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölheizung
HWB	108 kWh/m <sup>2</sup> a / D
fGEE	2,06 / D

## AUSSTATTUNG

. . . . . Einbauküche

## PREIS

Kaufpreis	265.000,- EUR
Käuferprovision	3 % zzgl. 20 % USt
Betriebskosten*	ca. 190,- EUR

\*Betriebskosten inkl. Heizung, Wasser, Kanal, Abfallgebühr, Versicherung und anteilige Grundsteuer lediglich € 190,-

## FLÄCHEN

Wohnfläche	106,23 m <sup>2</sup>
Balkon	16,40 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Carport-Stellplatz	1

## WEITERE INFORMATIONEN

### Überdachter PKW- Abstellplatz

Die Meldung eines Hauptwohnsitzes ist erforderlich, entweder als Käufer selbst, ein Familienmitglied, oder ein Mieter **(keine Zweitwohnsitzmeldung möglich)**.



# Sabina Pobric

## ÖNORM-zertifizierte Immobilienvermittlerin



Sabina Pobric,  
RE/MAX Associate,  
ÖNORM - zertifizierte Immobilienvermittlerin

Mein Name ist Sabina, ich wurde in Bad Ischl geboren und bin dort aufgewachsen. Nach meinem Schulabschluss an der Handelsschule Bad Ischl sammelte ich erste Berufserfahrungen im Einzelhandel. Im Jahr 2010 zog ich zu meinem Mann nach Salzburg, wo wir vier Jahre lebten.

Mit der Geburt unserer beiden Töchter war für uns schnell klar, dass wir als Familie in meine Heimatstadt zurückkehren möchten. 2021 konnten wir uns einen lang gehegten Wunsch erfüllen und unser eigenes Haus beziehen.

Als unsere Kinder älter wurden, entschied ich mich, beruflich neue Wege zu gehen. Der Wunsch, Maklerin zu wer-

den, wuchs stetig – denn was gibt es Schöneres, als mit Leidenschaft und Freude seiner Arbeit nachzugehen?

Von Anfang an war für mich klar: Für die beste Ausbildung kommt nur RE/MAX in Frage!

In meiner bisherigen Laufbahn durfte ich bereits erste Einblicke in die Welt der Immobilien gewinnen.

Ob Sie Ihre Traumimmobilie suchen oder Ihre aktuelle Immobilie verkaufen möchten – ich freue mich darauf, Sie persönlich kennenzulernen und zu unterstützen.



# 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.



#### **Sabina Pobric**

RE/MAX Associate

ÖNORM - zertifizierte Immobilienvermittlerin

M +43 660 35 00 780

T +43 6132 26 757

E [s.pobric@remax-bad-ischl.at](mailto:s.pobric@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