



Juwel im Herzen des Salzkammerguts!

Bad Ischl / Zentrum / auf einer Anhöhe mit
majestätischem Rundumblick



Weiterführende
Informationen
erhalten Sie hier.





Einzigartige Lage

einer historisch, imposanten Stadtvilla

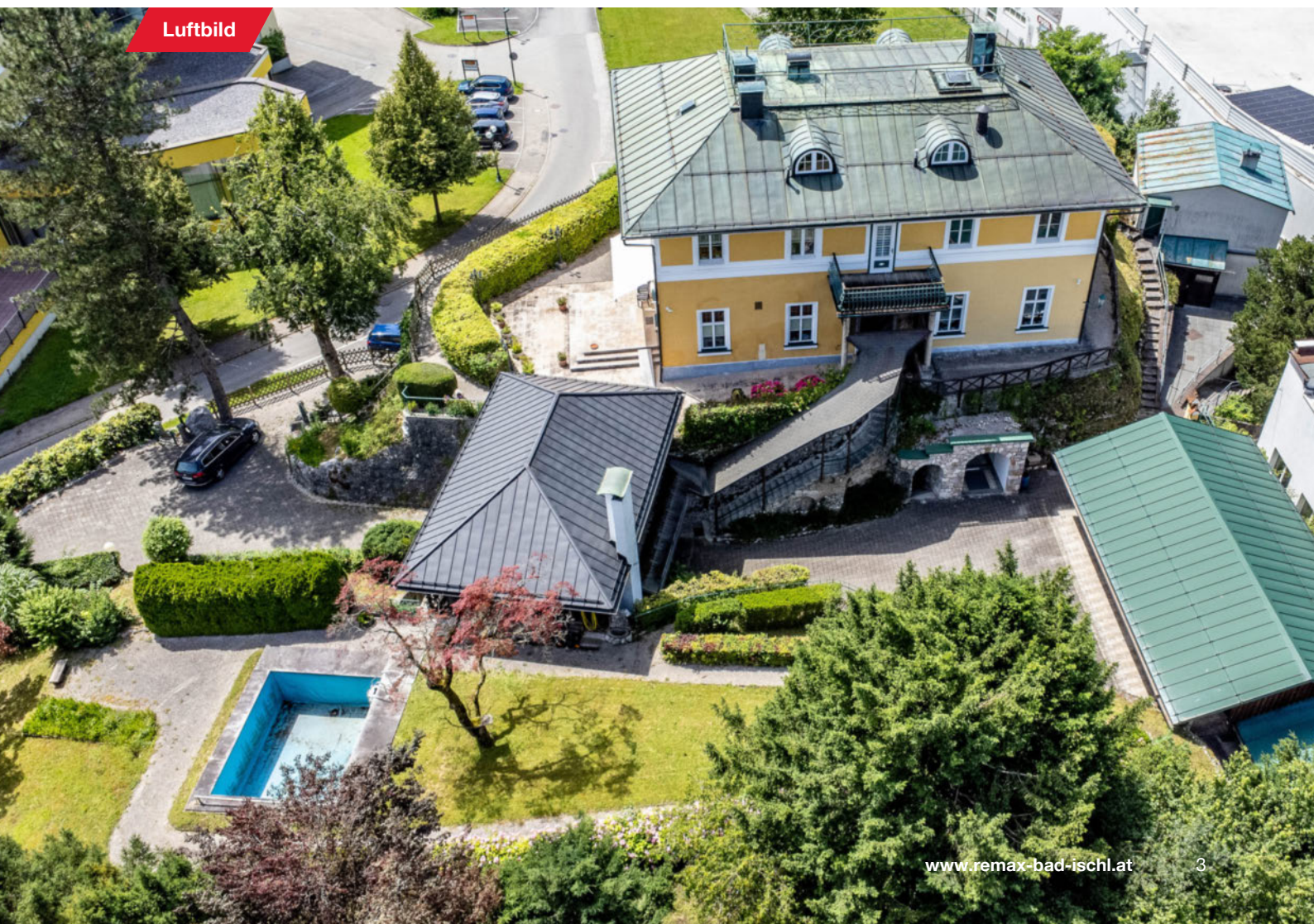
Die Villa befindet sich in der Perle des Salzkammerguts, der **Kur- und Kulturhauptstadt (2024) Bad Ischl**, einer Stadtgemeinde, die für ihre kaiserliche Geschichte und ihre **beeindruckende Landschaft** bekannt ist.

Von Ihrem neuen Zuhause genießen Sie überdies den **Blick** auf die **berühmte Kaiservilla**.

Die **zentrale Lage** ermöglicht es Ihnen, das nahegelegene Euro-Thermenresort und den Bahnhof bequem zu erreichen. Mitten im Zentrum von Bad Ischl sind Sie von den kulturellen und kulinarischen Angeboten und auch diversen Nahversorgern niemals weit entfernt.



West-Ansicht



Luftbild

Herrschaftliche Zufahrt

Die Villa erreichen Sie über eine herrschaftliche, befestigte Zufahrt (ca. 100 m) auf Eigengrund, welche von der Straße durch ein Tor abgetrennt ist. Ein imposantes, gusseisernes Tor markiert danach die Einfahrt zur Villa und betont den **repräsentativen** Charakter dieser eindrucksvollen Residenz.



Innentor des Anwesens



Quelle: Google Maps

Parkmöglichkeiten

Zwei große Garagenplätze sowie ein kleines Carport bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und sorgen für Schutz vor dem Elementen. Weitere Parkmöglichkeiten stehen für Sie im Hof oder direkt vor dem inneren Tor der Liegenschaft auf Eigengrund zur Verfügung.





Exquisite Ausstattung und grandiose Raumaufteilung

Die Villa befindet sich in einem **ausgezeichneten Zustand** und wurde mit **viel Liebe zum Detail** aufwendig saniert.

Hohe, **salonartige Räume** und **stilvolle Interieurs** und hochwertige **Einbauschränke in Vollholz** prägen das fulminante Ambiente.

Wohnen mit Stil:

Das gesamte **luxuriöse und geschmackvolle Inventar** ist im **Gesamtkaufpreis bereits inkludiert**, sodass Sie sofort einziehen und den gehobenen Lebensstil genießen können.



Speisezimmer



Speisezimmer



Salon



Salon mit Blick ins Speisezimmer



Wohnzimmer

Erdgeschoss

Beim Betreten der Villa werden Sie von einem großzügigen Foyer samt Garderobe empfangen, das den Weg zu einem anregenden Salon/Kaminzimmer weist. Dieser Raum und das links angrenzende Speisezimmer und das rechts angrenzende Wohnzimmer sind ideal für repräsentative Empfänge und gesellige Abende.



West-Terrasse



Lift vom Innenhof ins EG + OG



Küche mit Tischherd



Essplatz

Die große, neuwertige Wohnküche im Erdgeschoß lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Bestückt ist die Küche neben den üblichen Einbaugeräten u.a. auch mit einem „Tischherd“, der mit Holz befeuert wird. Von der Küche aus erreichen Sie eine weitere Terrasse, welche nach Süden ausgerichtet ist, die mit unterschiedlichen Sitzgelegenheiten zum Verweilen einlädt. Ein separates WC und ein Badezimmer sind ebenso im Erdgeschoß vorhanden.



Südterrasse

Diverse schöne Außenbereiche



Luftbild (Blick auf Pool, Gartenhaus, Nebengebäude)



Süd-Terrasse



Süd-Terrasse



Blick aus dem Salon



Gartenhaus

Gartenhaus

Der weitläufige und gepflegte Garten ist eine Oase der Ruhe und Schönheit. Genießen Sie entspannte Stunden in einem der schönen Freizeite. Das **offene Gartenhaus mit einer Partyhalle** (ca. 60 m²) ist ebenso perfekt für gesellige Anlässe und Feierlichkeiten.



Pool

Auch ein **Pool** (3,9 m x 4,9 m) steht zur Verfügung, welcher aktuell nicht genutzt wird.

Nebengebäude (Hausmeisterhaus)

Ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück eröffnet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Terrasse(n)

Die nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse bietet Ihnen eine idyllische Oase der Abgeschiedenheit, wo Sie ungestört die warmen Sonnenstrahlen und die atemberaubende Aussicht genießen können. Ergänzt wird diese Terrasse mit einer nach Westen ausgerichteten und verbundenen Terrasse.

Pool samt einem der Ruhebereiche



Garten und Pool



360° Rundblick vom Dach

Über eine kleine Treppe erreichen Sie die das umzäunte Dach mit ca. 55 m², welche Ihnen einen 360°-Rundblick ermöglicht – ein weiterer Ort, um den Tag mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Ansicht Süd-Terrasse





Masterbedroom

Willkommen im Obergeschoß

Im Obergeschoss finden Sie wiederum einen geräumigen Vorraum, das Masterbedroom, ein eigenes Ankleidezimmer und das zum Masterbedroom dazugehörige, großzügiges Badezimmer, das wirklich keine Wünsche übriglässt.



Badezimmer

samt Ankleidezimmer

Badezimmer (zum Masterbedroom)

Ausgestattet ist diese Wellnessoase mit einer freistehenden Badewanne, einem Doppelwaschbecken, einer modernen Walkin-Dusche, sowie einem WC und Bidet. Angrenzend zum Badezimmer befindet sich auch auf dieser Ebene der funktionale Wirtschaftsraum.

Ankleidezimmer

Angemessen an dieses Anwesen befindet sich auch direkt **anschließend** an das **Hauptschlafzimmer** ein **Ankleidezimmer**.



Eigenes Ankleidezimmer





Zwei Gästezimmer

mit jeweils eigenem Bad/WC

Auf der anderen Seite des Obergeschoßes sind noch **zwei Gästezimmer** mit jeweils eigenem Bad/WC situiert. Wirklich jedes der Zimmer im Obergeschoß bietet eine grandiose Aussicht auf die malerische Umgebung.

Weiters befindet sich noch ein Balkon auf dieser Ebene. Genießen Sie die Morgenstunden auf Ihrem nach Osten ausgerichteten Balkon, der Ihnen die perfekte Gelegenheit bietet, den Sonnenaufgang zu bewundern und in der frischen Morgenluft zu frühstücken.

Dachgeschoss:

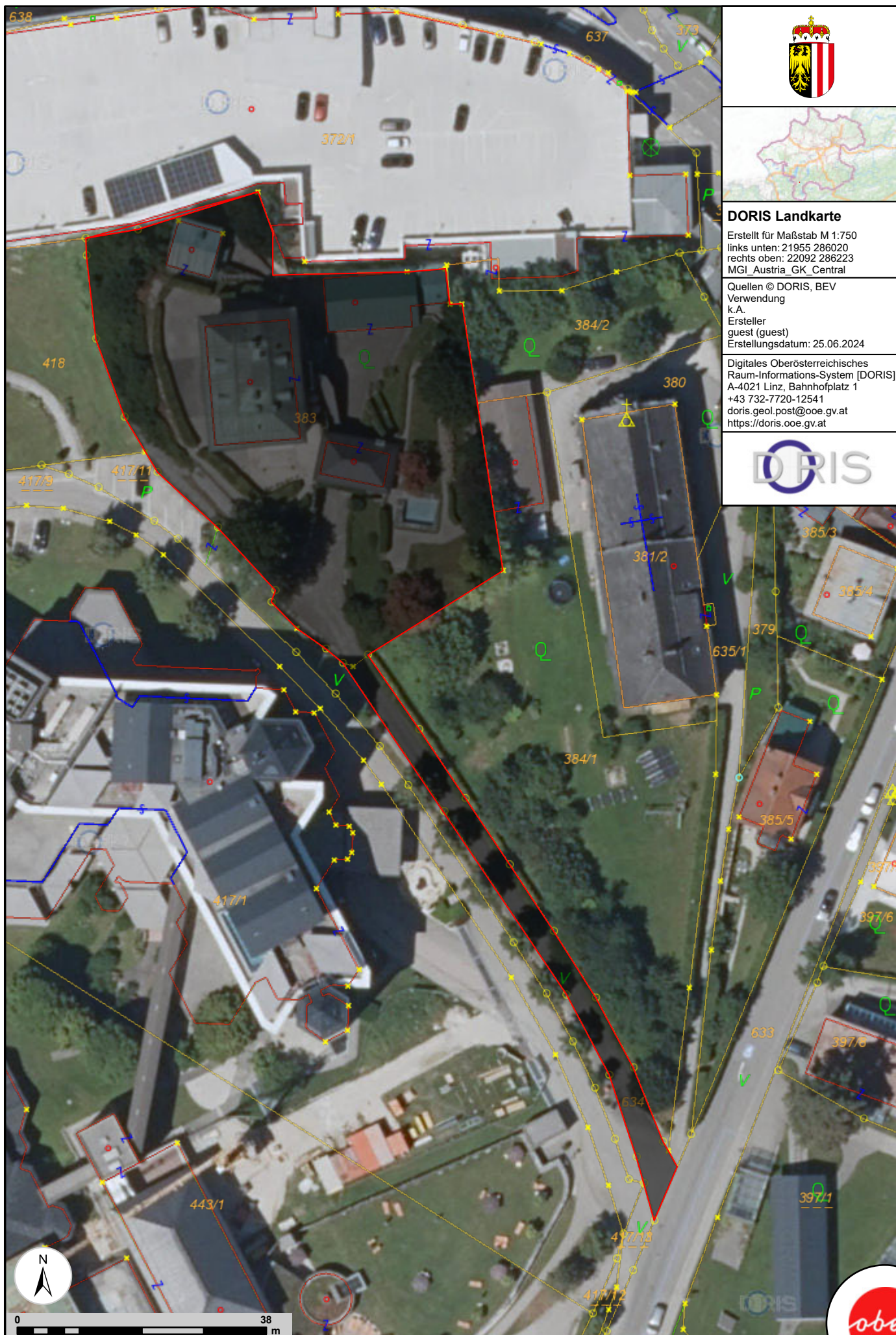
Das Dachgeschoss beherbergt neben dem Vorraum und einem Technikraum weitere 2 Zimmer mit eigenem Flair zur Nutzung - sei es als Arbeitszimmer, Bibliothek oder zusätzliche Schlafräume. Auch auf dieser Ebene gibt es ein Badezimmer mit Badewanne und WC.



Weinkeller + "Ritterzimmer"

Das in den Naturstein gehauene Kellergewölbe, das sowohl im Sommer als auch im Winter eine konstante Temperatur von etwa 7 Grad Celsius hält, eignet sich hervorragend für den Umbau zu einem exquisiten Weinkeller. Dies könnte mit etwas Engagement ein weiteres Highlight dieser Villa werden. Neben dem Innentor befindet sich noch ein "Ritterzimmer".





DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:750
 links unten: 21955 286020
 rechts oben: 22092 286223
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 25.06.2024

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informations-System [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



GRUNDRISS Erdgeschoß

(als schematische Darstellung)



GRUNDRISS Obergeschoß

(als schematische Darstellung)



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607/2210
Ort	Bad Ischl
Objekttyp	Stadtvilla
Baujahr ca.	1835

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gas-Zentralheizung
HWB	143 kWh/m ² a / D
fGEE	1,78

AUSSTATTUNG

Garagenstellplatz	2	Carport	1
Aussenstellplatz	3	Möbliert (voll)	ja

- / **Lift** - Ein moderner Lift verbindet den Innenhof mit dem Erd- und Obergeschoss und macht den Alltag somit deutlich angenehmer
- / **Besonderes Highlight** - 360°- Rundblick vom Dach
- / **Ritterzimmer und Kellergewölbe** sind weitere Highlights dieser Liegenschaft
- / **Garagen, Carport und Stellplätze** bieten genügend Platz für Besuch
- / **Nebengebäude** - Momentan ungenutzt, bietet es enormes Potenzial für die individuelle Gestaltung, wie beispielsweise ein Atelier oder ein eigenes Gästehaus,...
- / **Dachgeschoss** Das Dachgeschoss beherbergt neben dem Vorraum und einem Technikraum weitere 2 Zimmer mit eigenem Flair zur Nutzung - sei es als Arbeitszimmer, Bibliothek oder zusätzliche Schlafräume. Auch auf dieser Ebene gibt es ein Badezimmer mit Badewanne und WC.

PREIS

Kaufpreis	2.900.000,- EUR
Betriebskosten	740,- EUR /mtl.
Käuferprovision	3 % zzgl. 20 % USt

FLÄCHEN

Wohnnutzfläche	ca. 430 m ²
Grundfläche	ca. 3.218 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	5
WC`s	6
Balkon	1
Terrassen	3

EXKLUSIVITÄT UND KOMFORT

Erleben Sie ein Leben in Exklusivität und Komfort in dieser herrlichen Stadtvilla im Herzen des Salzkammerguts. Mit ihrer perfekten Lage, dem traumhaften Blick, den großzügigen Räumlichkeiten und den luxuriösen Ausstattungen ist diese Villa ein wahres Juwel. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren persönlichen Rückzugsort in einer der schönsten Regionen Österreichs.

Die ausgewiesenen Betriebskosten betragen 740,- € und umfassen die Heizkosten, das Warmwasser, die Versicherung und die laufenden Gemeindevorschreibungen. Die Betriebskosten wurden anhand der letzten Abrechnungen und Informationen der Verkäufer berechnet.

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und machen Sie Ihren Traum vom exklusiven Wohnen wahr.

**Erleben Sie ein Leben in
Exklusivität und Komfort in
dieser herrlichen Stadtvilla
im Herzen des
Salzkammerguts. Mit ihrer
perfekten Lage, dem
traumhaften Blick, den
großzügigen
Räumlichkeiten und den
luxuriösen Ausstattungen ist
diese Villa ein wahres Juwel.**

**Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und
sichern Sie sich Ihren persönlichen
Rückzugsort in einer der schönsten
Regionen Österreichs.**

Ein Leben in Exklusivität und Komfort!



Ihr Immobilien-Kompetenz-Zentrum RE/MAX Bad Ischl

Für Sie da: Manuel Rettenbacher

Ihr persönlicher Experte für: Häuser, Wohnungen und Grundstücke im Salzkammergut! Wie sieht der Immobilienmarkt im Jahr 2024 aus? Welche Möglichkeiten gibt es, um meine Immobilie bestmöglich

zu verkaufen? Oder aus der Käufersicht... kann ich mir meine Traumimmobilie überhaupt leisten? Wie kann ich einen Kauf aktuell abbilden? Gibt es hierbei Hilfestellung? Bei all diesen Fragen werde ich - und alle meine Netzwerkpartner - Ihnen gerne zur Seite stehen!

**KONTAKTIEREN SIE MICH
NOCH HEUTE!**

Manuel Rettenbacher

RE/MAX Associate, Premium Agent

M +43 664 388 65 65

T +43 6132 267 57-15

E ma.rettentbacher@remax-bad-ischl.at

Inhaber: Matthias Rettenbacher

Esplanade 4

4820 Bad Ischl

E office@remax-bad-ischl.at

www.remax-bad-ischl.at

RE/MAX
Bad Ischl

