

# Ihr Zweitwohnsitz im Salzkammergut - Villen- wohnung über 3 Etagen!



**Emmerich-Kalman-Straße, 4820 Bad Ischl**

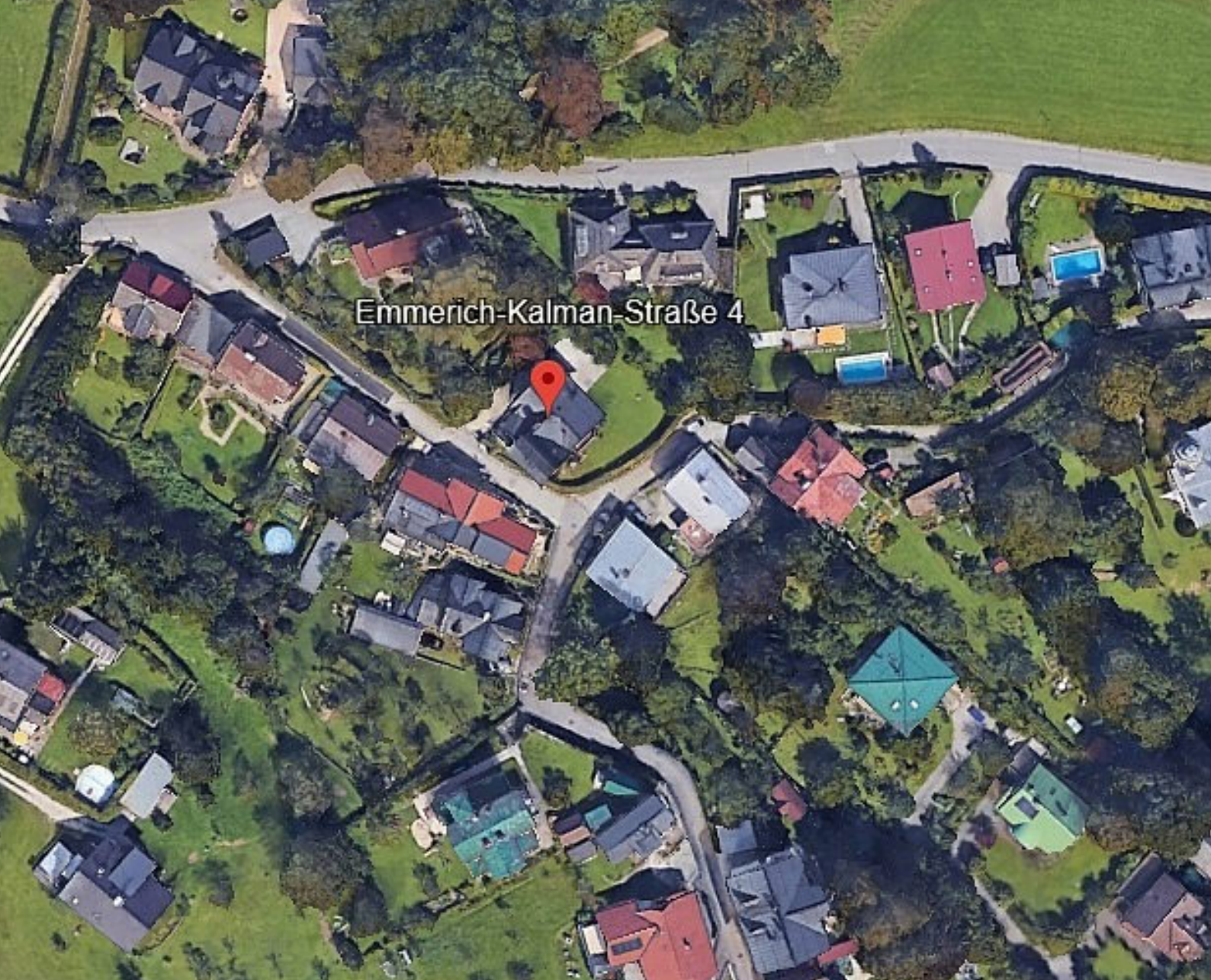


**Scan me!**

Weiterführende  
Informationen  
erhalten Sie hier.







Quelle: Google Maps

## Lage

Der Ortsteil Ahorn gehört zu den besten Lagen Bad Ischls. In fußläufiger Entfernung zur Altstadt, und an den Ausläufern des Kalvarienberges gelegen, haben Sie von hier oben einen traumhaften und unverbaubaren Ausblick auf die Stadt und die umliegende Berglandschaft.





Herrenzimmer mit Bibliothek

## Obergeschoss

Die Wohnung wird komplett möbliert und inklusive teils hochwertiger Antiquitäten übergeben.

Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss  
auf ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- Salon mit Ausgang zur sonnigen, geschlossenen Loggia
- Herrenzimmer oder Bibliothek
- Küche mit allen Einbaugeräten
- Badezimmer und Toilette
- Diele und zentrales Stiegenhaus
- geschlossene Loggia





Salon mit Ausgang zur sonnig, geschlossenen Loggia



Küche mit allen Einbaugeräten





## 2. Obergeschoss

Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Wohnzimmer mit Ausgang zur sonnigen Terrasse
- großzügiges Schlafzimmer
- begehbare Schrankraum oder Ankleide
- Kleines Büro mit Ausgang zum Turmzimmer
- Badezimmer und Toilette Abstellraum
- Diele und zentrales Stiegenhaus





Großzügiges Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Ausgang zur sonnigen Terrasse





Ausblick Turmzimmer



Diele im 2 Obergeschoss





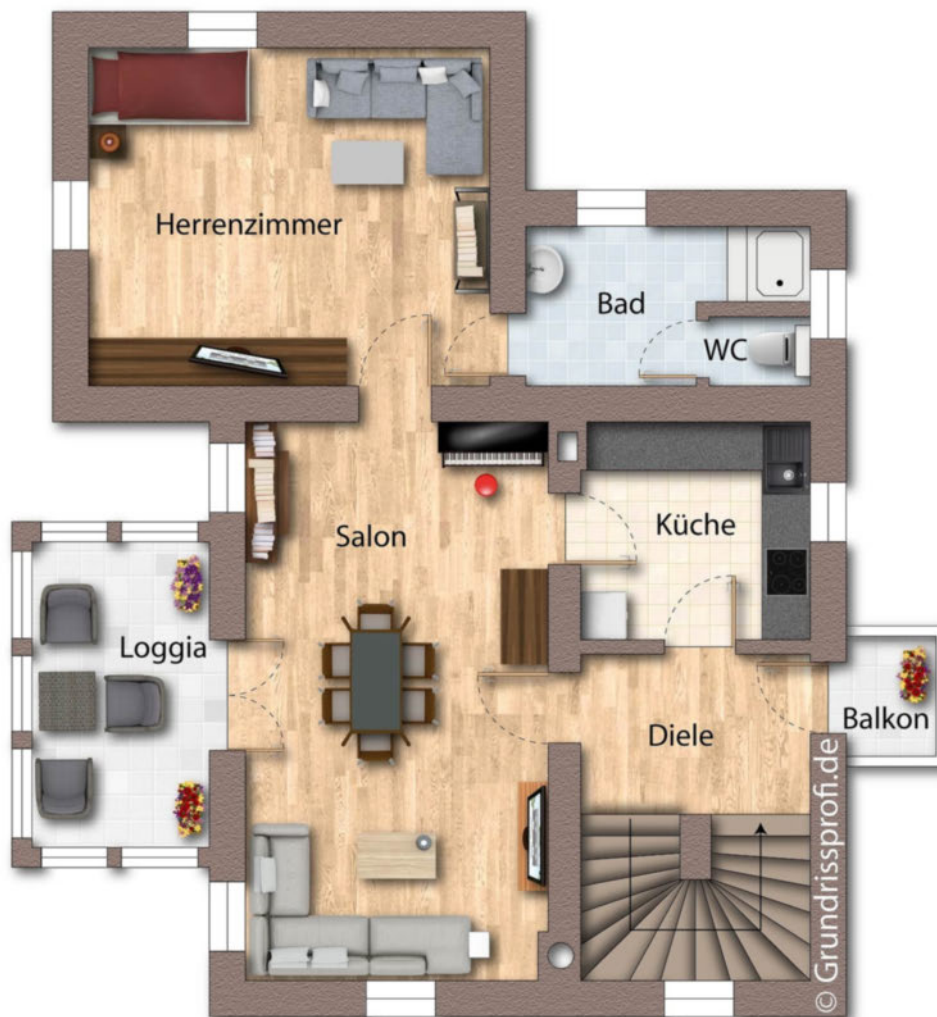
Großzügiges Turmzimmer



Hochwertige Antiquitäten



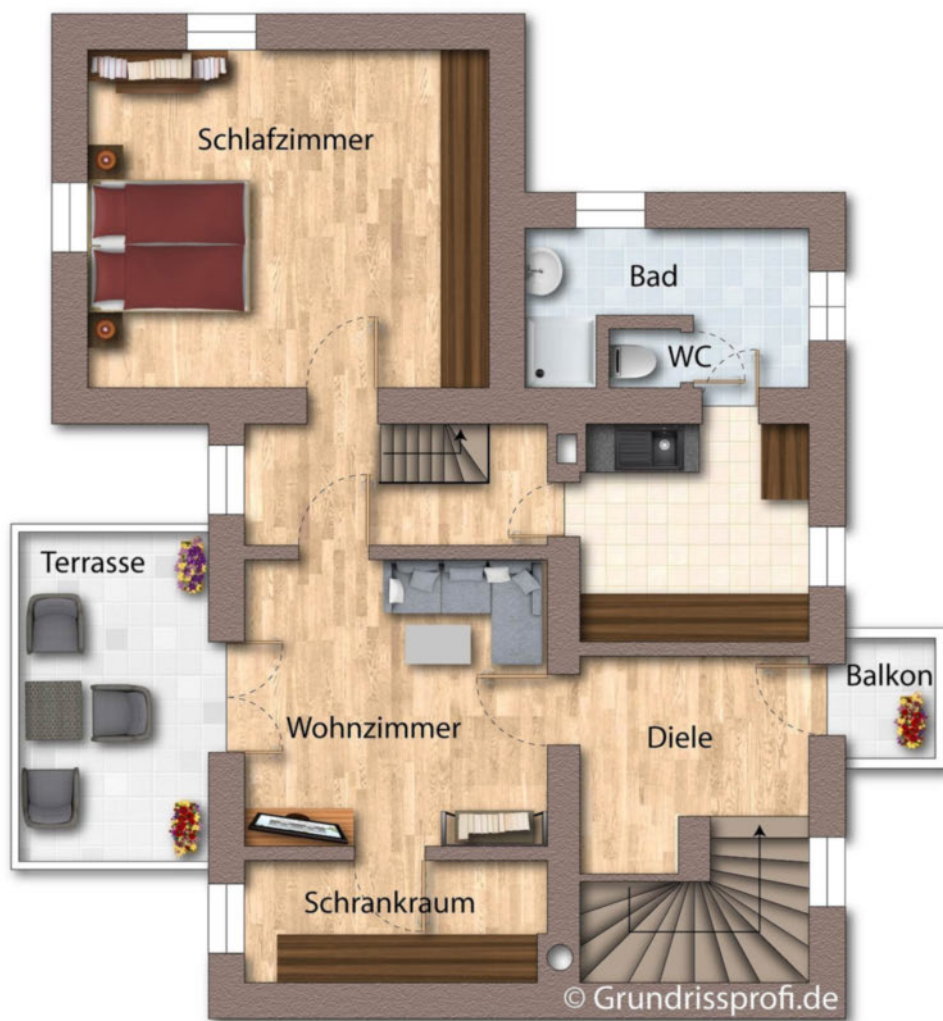
# 1. Obergeschoss



1. Obergeschoss als schematische Darstellung



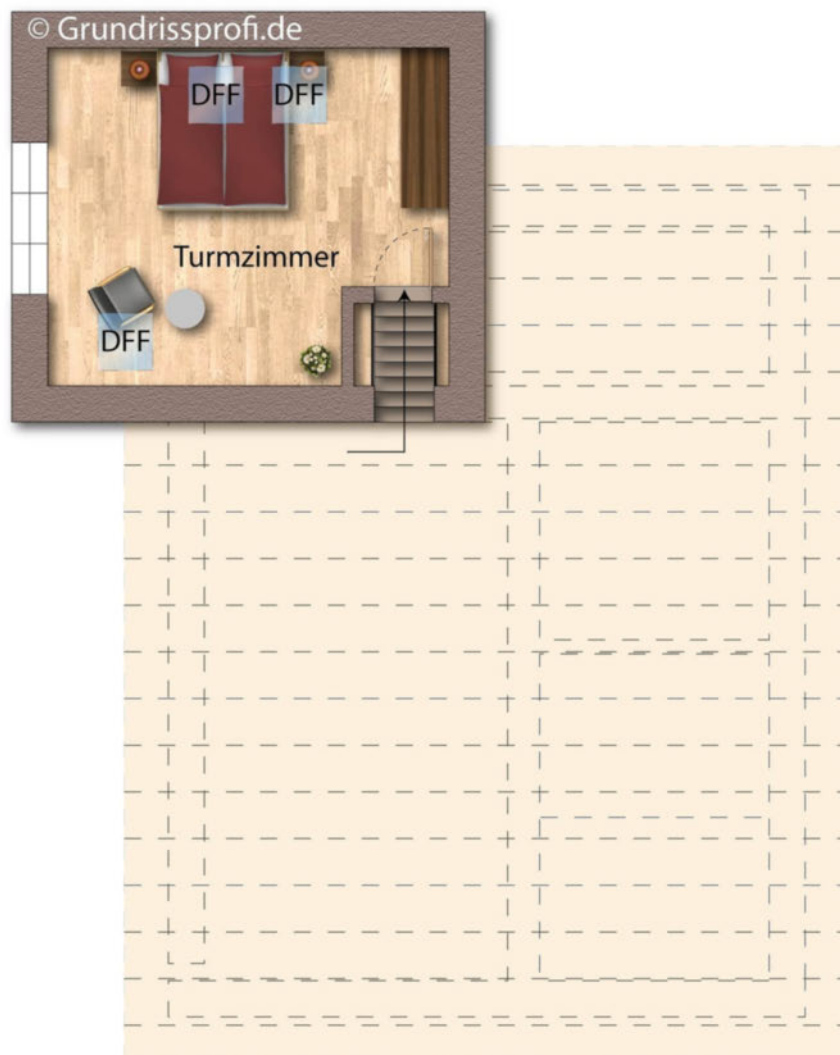
## 2. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss als schematische Darstellung



# Turmzimmer



Grundriss 3. Obergeschoss als schematische Darstellung





Salon mit Ausgang zur Loggia



Kleines Büro





Lage und Gartenansicht

## Lage und Gartenansicht

Diese ansprechende Villa wurde ca. 1870 im für die Kaiserzeit typischen Baustil der Jahrhundertwende und des Historismus erbaut. Die darin angebotene Wohnung nimmt mit ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche die drei oberen Geschosse und damit mehr als zwei Drittel des gesamten Gebäudes ein. Die Villa, respektive die Wohnung wurde seit jeher laufend saniert und adaptiert, und befindet sich somit in einem sehr guten Gesamtzustand.



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

zu finden unter	www.remax.at/1607-2167
Immobilie	Villenwohnung
Strasse u. Nr.	Emmerich-Kalman-Straße 4
PLZ und Ort	4820 Bad Ischl

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizwärmebedarf	180 kWh
Heizungsart	Gastherme
Energieeffizienzklasse	E

## PREIS

Angebotspreis	Euro 845.000,-
Betriebskosten	ca. € 390,- /Monat inkl. MwSt.
Käuferprovision	3 % zzgl. gesetzl. MwSt.

Zum Objekt an sich, sowie dem schönen sonnigen Garten und den PKW-Stellplätzen besteht eine entsprechende Nutzungsvereinbarung mit dem einzigen Mitbesitzer. Eine Parifizierung des Objektes wurde aktuell durchgeführt.

Der sehr gepflegte eingezäunte Garten mit schönem Baum- und Buschbestand ist Ihre Oase der Entspannung. Von außerhalb nur schwer einsehbar erleben Sie hier Ruhe und Erholung vom Alltag.

Bad Ischl die Kaiserstadt und Salzkammergut Kulturhauptstadt 2024. Reich an Historik und Geschichte bietet sich hier ein breites und ansprechendes kulturelles Angebot. Von Bergen und Seen umgeben und damit der ideale Ausgangspunkt für schöne Ausflüge und Wanderungen vervollständigen das hohe Freizeitangebot. Alle Ziele des täglichen Bedarfs lassen sich fußläufig erreichen. Perfekte Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Schulen und Gesundheitseinrichtungen.

Ich freue mich Sie zu einer Besichtigung begrüßen zu dürfen und Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie präsentieren zu können.

Vielen Dank für Ihre Terminanfrage!

## WOHNFLÄCHE CA. 215 M<sup>2</sup>

Zimmer	7
Badezimmer	2
Garten	ca. 550 m <sup>2</sup>
2 Balkone	je 2,20 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 10,10 m <sup>2</sup>
Pkw Abstellplätze	2
Kellerfläche	ca. 34,50 m <sup>2</sup>
Allgemeine Nutzung	ca. 30 m <sup>2</sup>

## WISSENSWERTES

Die Wohnung wird über Radiatoren mittels wohnungseigener Gastherme beheizt.

Die Wohnung wurde nur temporär als Freizeitwohnsitz genutzt. Die angegebenen Betriebskosten verstehen sich daher unverbindlich aus Vergleichswerten errechnet. Angabe: Heizkosten Gasverbrauch / Stromkosten / Gemeindeabgaben aus Wasser + Kanal + Grundsteuer + Abfallgebühren / Rauchfangkehrer / Versicherung Objekt / Zweitwohnsitzabgabe.

# Michael Foidl

## REMAX Associate

### Premium Agent



Mobil: 0664/1818008  
E-Mail: m.foidl@remax-bad-ischl.at

Jeder Kunde verlangt individuelles Eingehen auf seine persönlichen und spezifischen Vorstellungen, seine Wünsche, seine "Lebensträume", seinen zukünftigen Lebensmittelpunkt.

Für mich eine täglich neue und interessante Herausforderung an meine Kreativität und Kompetenz.

Meine Kunden bei diesen wichtigen Anliegen voll zu unterstützen und deren Ziele realisieren zu helfen - das ist es was meinen Beruf so schön und befriedigend macht.

Gerne bin ich für Sie da - und mit

mir weitere 560 RE/MAX Makler allein in Österreich.

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

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

Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.

**Ihr Michael Foidl**





# 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.

#### Michael Foidl

RE/MAX Associate  
Makler, Premium Agent

M +43 664 18 18 008

T +43 6132 26 757

E [m.foidl@remax-bad-ischl.at](mailto:m.foidl@remax-bad-ischl.at)

#### RE/MAX Bad Ischl

Esplanade 4  
4820 Bad Ischl  
E [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