

# Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit Potential in zentrumsnaher Lage in Bad Ischl



**Kaltenbachstraße, 4820 Bad Ischl**



**Scan me!**

Weiterführende  
Informationen  
erhalten Sie hier.





Quelle: Google Earth

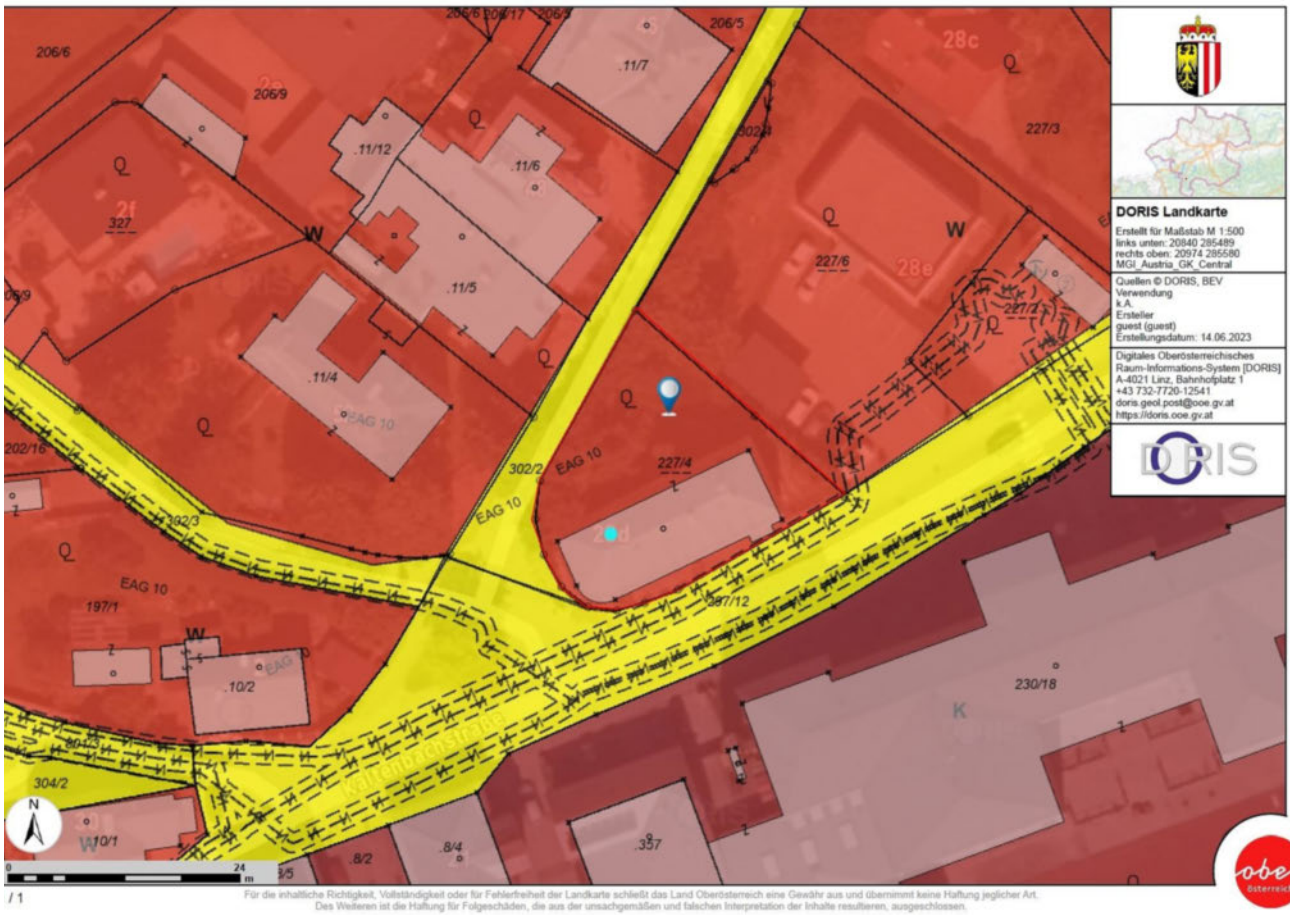
## Lage

Dieses Wohn- und Geschäftshaus, welches ca. 1952 in massiver Bauweise errichtet wurde, befindet sich in zentrumsnaher Lage von Bad Ischl – rund 5 Gehminuten von der Esplanade entfernt. Die Grundstücksgröße beträgt 549m<sup>2</sup> laut Grundbuch und die aktuelle Widmung ist Bauland-Wohngebiet.

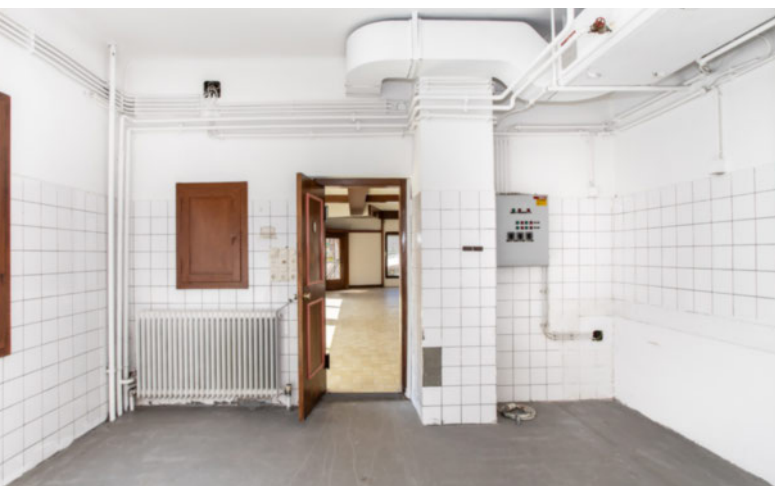
Durch die sehr interessante Lage (in der unmittelbaren Nähe befinden sich die Höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe, mehrere Ärzte, etc.) und laut Auskunft des zuständigen Bauamtes kann das Objekt für verschiedene Nutzungen wie zum Beispiel Schülerwohnungen, Geschäftsräumlichkeiten, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Ordinationen, etc. in Frage kommen. Mit einer gewissen Kreativität und dem nötigen Kapital kann diese Liegenschaft zu neuem Leben erwachen!



Orthofoto/Kataster aus DORIS



Flächenwidmungsplan aus DORIS



Zimmer



WC Anlagen

## Erdgeschoss

Im Erdgeschoss besteht die Immobilie aus einem ehemaligen Café- und Konditoreibetrieb mit Gastraum, WC-Anlagen und Lagerräumlichkeiten.

# Grundriss Erdgeschoss



Grundriss als schematische Darstellung



Küche



Zimmer

## Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein großes, helles Wohnzimmer, eine Küche, mehrere Zimmer sowie ein Badezimmer, ein separates WC und ein Abstellraum.

Darüber befindet sich noch ein Dachboden, in dem im Jahr 2012 die Dachbodendämmung mit ca. 14cm EPS sowie Brandschutzbelag ergänzt wurde.

# Grundriss Obergeschoss



Obergeschoss als schematische Darstellung



Heizraum



Keller

## Kellergeschoss

Die Immobilie mit einer gesamten Nutzfläche von rund 354m<sup>2</sup>, laut Plänen und Flächenaufstellung des Eigentümers, bietet eine Teilunterkellerung mit diversen Kellerräumlichkeiten inklusive Heiz- und Tankraum. Im Jahr 2011 wurde die bestehende Zentralheizung durch eine Ölheizung mit Brennwerttechnik erneuert und in den bestehenden Kamin ein Edelstahlrohr verbaut. Weiters wurde 2012 der Warmwasserboiler neu installiert. Zusätzlich ist auch ein Gasanschluss vorhanden.





Einfahrt



Garten/Außenbereich

# Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| <b>Objekt-ID</b> | 1607-2110              |
| <b>Ort</b>       | Bad Ischl              |
| <b>Adresse</b>   | Kaltenbachstraße 28d   |
| <b>Objektart</b> | Geschäft- und Wohnhaus |
| <b>Baujahr</b>   | ca. 1952               |

## ENERGIEINFORMATIONEN

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>Heizungsart</b> | Öl-Zentralheizung |
| <b>HWB</b>         | 240 kWh / F       |
| <b>fGEE</b>        | 2,58 / F          |

## KFZ-STELLPLATZ

**Aussenstellplätze** . . . ja

## PREIS

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| <b>Startpreis (DAVE)</b>        | 380.000,- EUR |
| <b>Betriebskosten monatlich</b> |               |
| <b>exkl. HK und WW</b>          | 215,- EUR     |

## WISSENSWERTES

Die angegebenen Betriebskosten in Höhe von monatlich ca. € 215,- sind inklusive Grundsteuer, Wasser-, Kanal- und Müllgebühren, Gebäudeversicherung - exklusive Öl- und Stromkosten. Die Betriebskosten wurden anhand der letzten Abrechnungen und Informationen des Verkäufers berechnet (im unbewohnten Zustand).

Die gegenständliche Immobilie kann nicht zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt werden.

Diese Liegenschaft wird über das digitale, offene Angebotsverfahren (kurz DAVE) vermittelt. Der angegebene Kaufpreis in Höhe von EUR 380.000,- ist somit als Startpreis zu verstehen. Infos zum digitalen Angebotsverfahren erhalten Sie online unter [www.remax.at/dave](http://www.remax.at/dave) oder beim zuständigen Objektmakler.

## INFOS

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>      | ca. 123 m <sup>2</sup> |
| <b>Kellerfläche</b>    | ca. 57 m <sup>2</sup>  |
| <b>Grundfläche</b>     | ca. 549 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche ges.</b> | ca. 354 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer</b>          | 8                      |
| <b>Badezimmer</b>      | 1                      |
| <b>WC</b>              | 3                      |

Aktuelle Widmung des Grundstücks ist Bauland - Wohngebiet

# 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 Schwer-

punkt 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 Bad Ischl, Esplanade 4



# 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