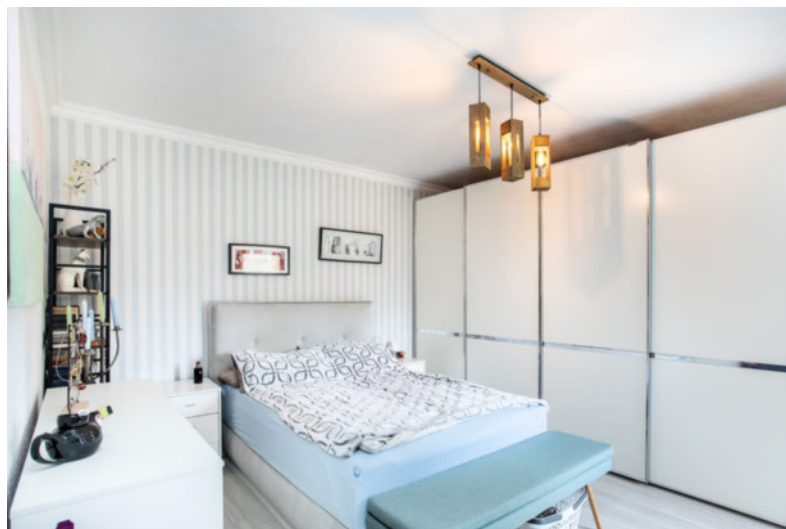
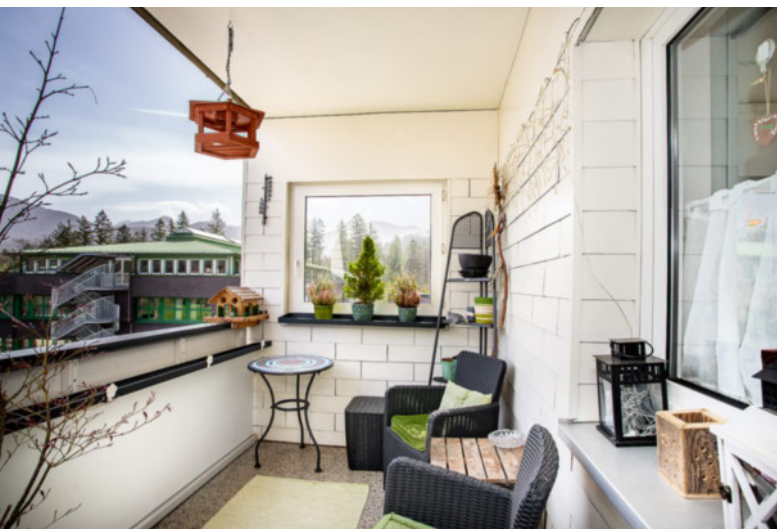


Geräumige 2 Zimmer Wohnung mit Loggia und Balkon



Katrinstraße 5, 4820 Bad Ischl





Quelle: Google Maps

Lage/Infrastruktur:

Die Katrin Seilbahn mit angeschlossenem Naherholungsgebiet ist in ca. 2 Gehminuten zu erreichen. Am Hausberg der „Bad IschlerInnen“ erwarten Sie nicht nur die vielen atemberaubenden Ausblicke auf die umliegende Berglandschaften, sondern auch eine Vielzahl von Wanderwegen, darunter der renommierte 7-Seen-Wanderweg. Genießen Sie nach einer aktiven Erkundungstour die ausgezeichnete Gastronomie, die sich direkt am Berg befindet, und lassen Sie sich von kulinarischen Köstlichkeiten verwöhnen. Eine Jahreskarte kann kostengünstig erworben werden.

Eine Bushaltestelle liegt unweit (100 m) vom Haus entfernt, wodurch es auch im Alter möglich ist, die gute Infrastruktur Bad Ischls ausgehend von Ihrer Wohnung auch ohne Auto zu nutzen. Zu Fuß erreichen Sie das Stadtzentrum in lediglich 20-25 Gehminuten entlang des Traunflusses und der wunderschönen Parkanlagen Bad Ischls (Sissypark/Esplanade). Weiters ist die Tourismusschule in ca. 2 Gehminuten zu erreichen.



Praktische Küche mit Fenster



Wohn- und Esszimmer

Sie betreten die Wohnung über den überschaubaren Vorraum. Dort steht Ihnen u.a. ein funktionaler Garderobenplatz, ein praktischer Abstellraum sowie ein saniertes WC zur Verfügung.

Vom Vorraum aus erreichen Sie weiters das große geräumige Schlafzimmer mit Zugang zu einem kleinen Balkon, das erst vor wenigen Jahren sanierte Badezimmer samt neuwertigen Badezimmermöbeln, sowie das Wohnzimmer samt angrenzender Küche.

Die perfekt konzipierte Küche bietet auch eine Theke für 2 Personen.



Ausblick Balkon



Ausblick Loggia

Weiters...

Das Wohnzimmer bietet sowohl einen gemütlichen Wohnbereich als auch Platz für einen Essbereich.

Von dort aus gelangen Sie zur nach Osten ausgerichteten Loggia, ideal für entspannte Morgenstunden bei einer Tasse Kaffee oder Tee. Damit kann der Tag gemütlich starten!

Das Wohnzimmer bietet sowohl einen gemütlichen Wohnbereich als auch Platz für einen Essbereich.

Grundriss



Grundriss als schematische Darstellung

Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607-2185
Ort	Bad Ischl
Objektart	Kauf
Objekttyp	Eigentumswohnung

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gas- Zentralheizung
HWB	69,8 kWh / C
fGEE	1,46 / C

AUSSTATTUNG

Möblierung	Küche	Balkon	ca. 2 m ²
Fahrstuhl	ja	Loggia	ca. 5 m ²
Kabel-Anschluss	Ja		

PREIS

Startpreis*	EUR 135.000,—
Käuferprovision	3 % zzgl. 20 % USt.
Betriebskosten	
inkl. HK und WW	ca. 332,- EUR

* Hinweis: In den angegebenen Betriebskosten von **EUR 332,-** sind bereits die **allgemeinen Betriebskosten** des Hauses, die Heizkosten, das Warmwasser, die Rücklage und die Miete für Kabel TV **inkludiert**.

Die gegenständliche Wohnung kann **nicht** zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt werden.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft zentral über eine Gasheizung. Es wurde bereits angedacht, die Heizform in den nächsten Jahren auszutauschen. Dies wurde jedoch noch nicht final festgelegt.

Beim **angeführten Kaufpreis** handelt es sich um einen **Startpreis**. Es gibt hier ein digitales Angebotsverfahren.

FLÄCHEN

Wohnnutzfläche	ca. 60 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Balkon	1
Loggia	1
Abstellraum	1
Kellerabteil	1

Anlage- oder doch Starterwohnung?

Egal, ob als gute Anlage oder als erste gemeinsame Wohnung!

Die Wohnanlage hat weiters einen großen Gartenbereich mit Sitzgelegenheiten, einen Sandkasten und einigen Spielmöglichkeiten für Kinder. **Etliche Parkmöglichkeiten** direkt vor der Liegenschaft dürfen nur von den Bewohnern genutzt werden (Allgemeinfläche).

Die umliegende Natur lässt darüber hinaus keine Wünsche in Bezug auf Outdooraktivitäten offen. Wandern, Laufen, Radfahren oder einfach Spazieren gehen! All das ist möglich in der unmittelbaren Umgebung.

Manuel Rettenbacher

ÖNORM-zertifizierter Immobilienvermittler



Manuel Rettenbacher, RE/MAX Associate,
Premium Agent

"Ich rücke jede Immobilie ins richtige Licht!"

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!

Wissenswertes zum Thema Verkauf:

- / Klassisch/Fixpreis
- / DAVE (geschlossen/offen)
- / NEU! Secret Sale

Jede dieser Strategien hat, wie vieles im Leben, Vor- und Nachteile.

Im persönlichen, offenen Gespräch analysieren wir gemeinsam, was der beste Weg ist, IHRE Immobilie zu verkaufen.

Wissenswertes zum Thema Kauf:

- / Unser Netzwerk an unabhängigen Finanzierungsexperten mit besten Konditionen
- / Einzelbesichtigungen und Open House Termine
- / Kostenloser Suchwunsch - schon abgegeben?

Neugierig? Ich freue mich, Sie persönlich kennen zu lernen.

Ihr Manuel Rettenbacher



Ihr Immobilien-Kompetenz-Zentrum im Salzkammergut!



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.



Manuel Rettenbacher

ÖNORM - zertifizierter Immobilienvermittler

M +43 664 388 65 65

T +43 6132 26 757-15

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

RE/MAX Bad Ischl

Inhaber: Matthias Rettenbacher

Esplanade 4

4820 Bad Ischl

office@remax-bad-ischl.at

www.remax-bad-ischl.at

RE/MAX
Bad Ischl