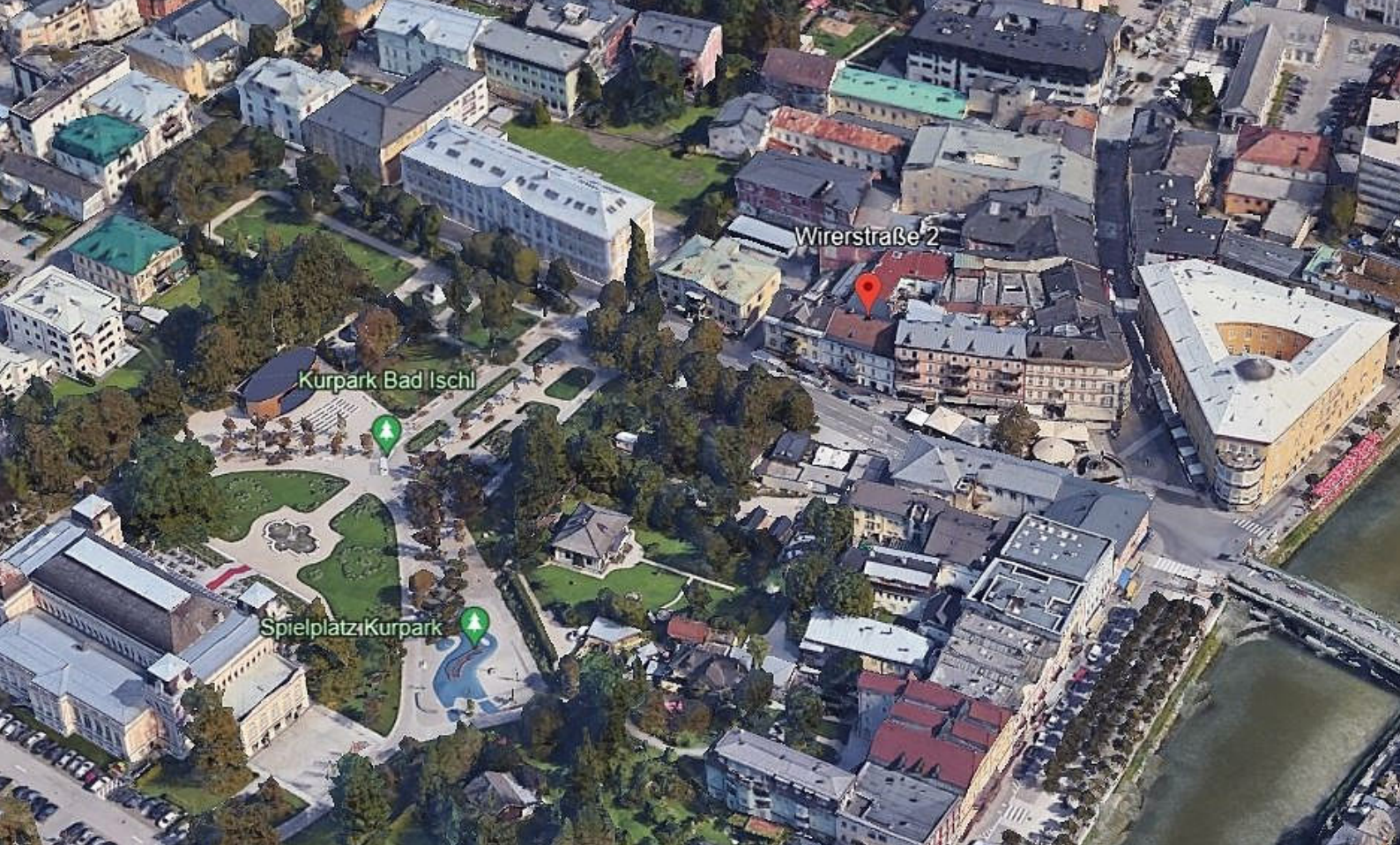




# Stadtwohnung mit Balkon zum Kurpark!

Wirerstraße 2, 4820 Bad Ischl





## Lage

Sie wollen direkt im Kern von Bad Ischl wohnen und alles in einer Minute zu Fuß erreichen?

Das Kaiserfest, Fasching oder sonstige Veranstaltungen live vom eigenen Balkon erleben, dann ist dies die richtige Wohnung für Sie!

Die Wohnung befindet sich oberhalb der Passage zum KuK Hofwirt, in der Wirerstraße 2, in einem alten Bürgerhaus im 1. Stock.



Küche



Schlafzimmer

## Raumaufteilung

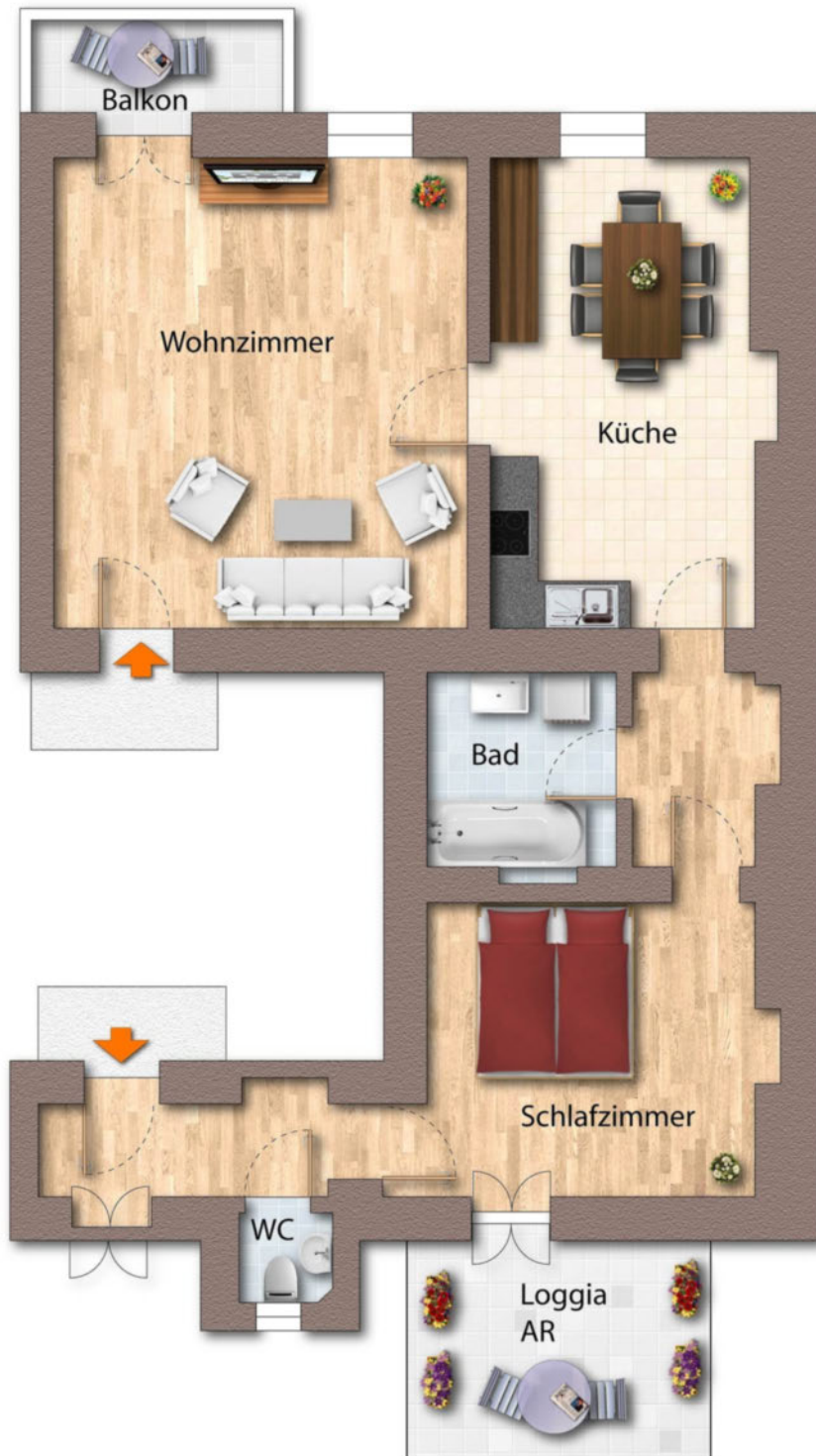
Es sind noch die originalen Holzböden sowie Türen vorhanden, die hohen Räume im Wohnbereich bieten Ihnen viel Licht dank der großen Fensterfronten. Die Wohnung verfügt über 2 Eingänge, wobei es natürlich Ihnen überlassen ist welcher zukünftig für Sie die Hauptrolle spielen wird.

Das geräumige Wohnzimmer hat den Flair von Kaisers Zeiten und bietet Ihnen den Zugang zum einzigartigen Balkon, von welchem Sie zukünftig das Stadtgeschehen vom 1. Stock aus direkt beobachten können. Daran angeschlossen ist die moderne Küche mit Essbereich.

Gefolgt von einem Gangbereich kommt man ins Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss. Das Schlafzimmer ist rückwärtig ausgerichtet und hat Zugang zu einer Loggia, welche man mehr als Terrasse sehen könnte. Das separate WC verfügt über ein kleines Waschbecken.



# Grundriss



Grundriss als schematische Darstellung

# Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID . . . . .	1607-2192
Ort . . . . .	Bad Ischl
Bundesland . . . . .	Oberösterreich
Objektart . . . . .	zum Kauf
Objekttyp . . . . .	Wohnung

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart . . . . .	Infrarot Paneele
HWB . . . . .	122 kWh / C

## AUSSTATTUNG

## PREIS

Startspreis . . . . .	EUR 195.000,—
Verkaufsprovision . . . . .	3 % zzgl. 20 % USt
Betriebskosten . . . . .	
inkl. Rücklagen . . . . .	229,- EUR

## Wissenswertes

Die Wohnung wurde bis dato als Zweitwohnsitz genutzt. Es besteht daher sowohl die Möglichkeit für Haupt- sowie Nebenwohnsitznutzung.

Eine wirklich besondere Wohnung, auf Grund der Lage, des Balkons und des Jahrhundertwende Flairs kombiniert mit einer modernen Küche.

## FLÄCHEN

Wohnfläche . . . . .	ca. 64 m <sup>2</sup>
Balkon . . . . .	ca. 3,5 m <sup>2</sup>
Loggia . . . . .	ca. 7 m <sup>2</sup>
Diele . . . . .	1
Zimmer . . . . .	2
Küche . . . . .	1
Badezimmer . . . . .	1
Separtes WC . . . . .	1

## BESONDERHEIT

Eine von den wenigen Wohnungen die noch **als Zweitwohnsitz genutzt**

werden darf!

# Andreas Schönauer

## ÖNORM-zertifizierter Immobilienvermittler



Mobil: 0677/61 67 69 79  
E-Mail: a.schoenauer@remax-bad-ischl.at

In Bad Ischl geboren, zog es mich bereits in jungen Jahren ins Ausland. Das wundervolle Salzkammergut sah mich nur während des Heimaturlaubes.

In den 26 Jahren in Nah und vor allem Fern, für internationale Reiseveranstalter tätig, habe ich unzählige Hotels, Studios, Apartments, Villen gesehen, Baustellen und Eröffnungen begleitet und war massiv im Quality Bereich tätig.

Irgendwann kam der Drang nach einer eigenen Immobilie und der Entschluss zu Hause in Ischl sesshaft zu werden. Da die Suche aus der Ferne schwierig und die Zeit vor Ort kurz war, habe ich damals

selbst mittels Immobilienmakler gesucht und habe mit **RE/MAX** meine Immobilie in Ischl gefunden und später darin befindliche Wohnungen vermietet.

Mit Ende 2017 habe ich den Schlusstrich zum Ausland gezogen und den Vorsatz selbst bei RE/MAX tätig zu werden erfolgreich umgesetzt. **Auf Grund der damit verbundenen Ausbildung** bin ich für Sie **auf dem neuesten Stand**. **Kontakt mit Menschen**, ständig **neue Herausforderungen** und vor allem für Sie die richtige Immobilie oder Mieter/Käufer zu finden ist meine heutige Aufgabe.

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

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

Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen

**Ihr Andreas Schönauer**



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.



#### Andreas Schönauer

RE/MAX Associate, Premium Agent

M +43 677 61 67 69 79

T +43 6132 26 757

E [a.schoenauer@remax-bad-ischl.at](mailto:a.schoenauer@remax-bad-ischl.at)

#### RE/MAX Bad Ischl

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