

## NOBILE KALUXA | Zwei-Zimmer-Wohnung | BAD ISCHL



**Objektnummer: 416**

**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4820 Bad Ischl
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	424.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. ein Außenstellplatz: € 9.900,00 zzgl. ein Carport: € 18.900,00 Gesamtkaufpreis: € 453.700,00

### Provisionsangabe:

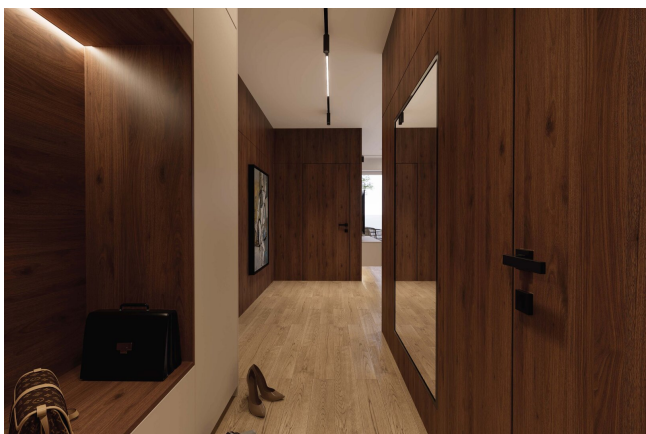
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Siawash Fazlali, MSc











## Objektbeschreibung

Willkommen in **Ihrem neuen Zuhause** in **Bad Ischl**, der malerischen Stadt im Herzen des **Salzkammerguts**. Hier erwartet Sie eine **moderne** und **exklusive** Wohnung, die **keine Wünsche** offen lässt. Sie genießen somit nicht nur eine **hochwertige Ausstattung**, sondern auch den Vorteil, die Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Die **Zwei-Zimmer-Wohnung** hat rund **64,77 m<sup>2</sup>** und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum,
- Wohnküche,
- WC (getrennt),
- Abstellraum,
- Schlafzimmer
- und Bad.

Zudem verfügt die Immobilie über eine **Terrasse** mit rund **32,48 m<sup>2</sup>**.

### Zur Ausstattung:

- Hochwertige Landholzdielen aus Eiche.
- Sanitärkeramik - Villeroy & Boch oder gleichwertig.
- Alu/Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung.
- Energieeffiziente Beheizung (Luftwärmepumpe).



- Fußbodenheizung.
- Außenjalousien in Schlaf- und Wohnräumen mit elektrischer Bedienung.
- Durchdachter Grundriss.

**Zusätzlich** bietet diese Immobilie einen **Keller** für ausreichend **Stauraum** Ihrer persönlichen Gegenstände.

**Die Lage** dieser Wohnung ist ebenfalls ein **großer Pluspunkt**. Sie befindet sich in einer **Wohngegend**, jedoch nur **wenige Gehminuten** vom **Stadtzentrum** entfernt. Die Verkehrsanbindung ist ideal, mit einer **Bushaltestelle** in unmittelbarer Nähe. Auch alle wichtigen Einrichtungen wie **Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei** und **Einkaufszentrum** sind schnell zu erreichen.

Nutzen Sie die Chance, in dieser **attraktiven Stadt** zu leben und sich Ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Suche nach Ihrem **neuen Zuhause** zu unterstützen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m



Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.