

Top 4-Zimmer Eigentumswohnung in zentraler Lage



Einfangbühel, 4820 Bad Ischl



Scan me!

Weiterführende
Informationen
erhalten Sie hier.





Quelle: Google Earth

Lage

Die herausragende Lage dieser Immobilie ermöglicht es Ihnen, diverse Geschäfte, den Bahnhof, Kindergarten, Volksschule und die Eurotherme in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle für den Stadtbus befindet sich direkt vor der Haustür.



Ausblick Loggia

Diese wunderschön gestaltete Eigentumswohnung bietet Ihnen auf etwa 88 m² Wohnfläche ein stilvolles Wohnambiente. Sie befindet sich im 3. Stock eines Mehrparteienhauses (in Summe 15 Parteien), welche bequem per Lift zu erreichen ist und verfügt über eine südöstlich ausgerichtete Loggia mit ca. 6 m² Fläche, die zum Entspannen und Genießen einlädt (Flächenangaben gemäß Nutzwertgutachten).



Vorraum



Wohnzimmer

Raumaufteilung

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Vorraum mit integriertem Garderobenbereich, von dem aus Sie die verschiedenen Räumlichkeiten erreichen.

Das helle Wohnzimmer mit Parkettboden, Satelliten-TV-Anschluss, einem vorbereiteten Kaminanschluss und Zugang zur Loggia führt nahtlos in die voll ausgestattete Küche über. Hier erwartet Sie moderner Komfort mit Geschirrspüler, Kühlschrank und E-Herd.



Zimmer 1



Zimmer 2

Raumaufteilung

Die beiden nach Nordosten ausgerichteten Schlafzimmer beeindrucken mit hochwertigem Parkettboden und maßgefertigten Insektenschutzgittern sowie einem Satelliten-TV-Anschluss.

Ein weiteres Zimmer, direkt angrenzend an das Wohnzimmer, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als zusätzliches Schlafzimmer oder Büro.

Alle Zimmer sowie das Wohnzimmer und die Küche verfügen über Außenjalousien und hochwertige Insektenschutzgitter für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Abgerundet wird das Angebot durch ein separates WC mit vorhandener Lautsprecherverkabelung und einen praktischen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.



Badezimmer

Das Badezimmer, großzügig bemessen mit etwa 7m², wurde kürzlich mit einer eleganten Walk-In Dusche der Firma Artweger mit Glastrennwand ausgestattet. Fußbodenheizung, ein Waschmaschinenanschluss sowie individuelle Lichteinstellungen und Lautsprecherverkabelung sorgen für Komfort und moderne Wohnatmosphäre.

Grundriss als schematische Darstellung





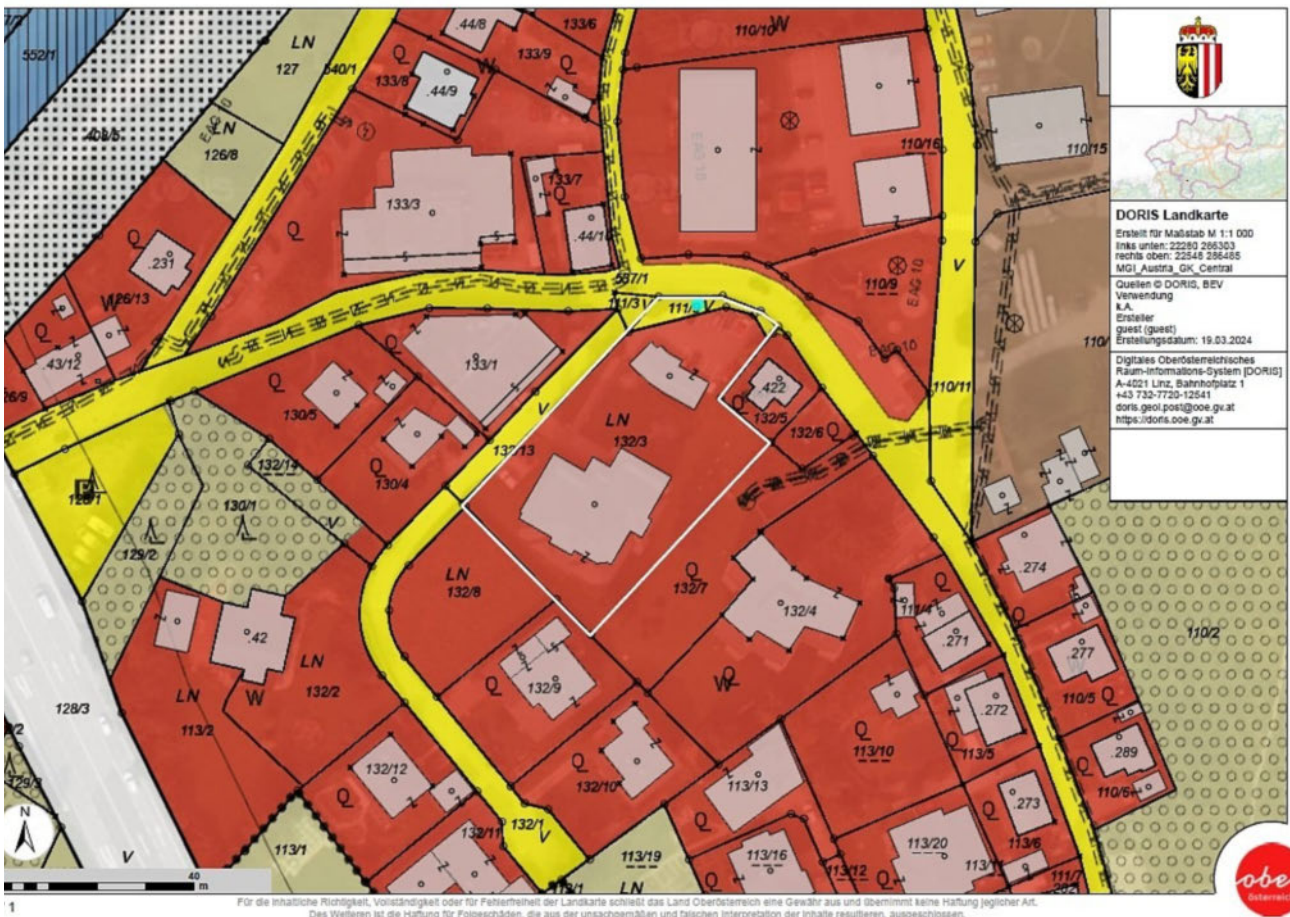
Eigener Tiefgaragen - Stellplatz



Eigenes Kellerabteil mit Tageslicht



Orthofoto/Kataster aus DORIS



Flächenwidmungsplan aus DORIS

Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607-2183
Straße	Einfangbühel 12 a
Ort	4820 Bad Ischl
Objektart	Eigentumswohnung
Etage Nr.	3
Unterkellert	ja
Baujahr	ca. 2002

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gas Zentralheizung
HWB	46 kWh / B

PREIS

Startpreis	290.000,- EUR
Betriebskosten monatlich	
inkl. HK und WW ca.	480,- EUR

Wissenswertes

Zusätzlich stehen Ihnen ein geräumiges Kellerabteil mit ca. 9m² Nutzfläche laut Nutzwertgutachten und ein eigener Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Die Liegenschaft bietet zusätzlich noch weitere KFZ-Stellplätze, einen Wasch- und Trockenraum sowie einen Fahrradabstellraum auf Allgemeinfläche.

Die aktuell vorgeschriebenen Betriebskosten in Höhe von rund € 480,- pro Monat beinhalten die allgemeinen Betriebs- und Verwaltungskosten, Heizkosten und Warmwasser sowie die Rücklage und sind als akonto zu verstehen.

Diese Eigentumswohnung kann nicht zu Freizeitwohnsitzzwecken (Zweitwohnsitz) genutzt werden.

INFOS

Wohnfläche	ca. 88 m ²
Loggia	ca. 6,20 m ²
Kellerfläche	ca. 9,40 m ²
Einbauküche	ja
Zimmer	4
Wohnzimmer	1
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Lift	1
Tiefgaragen - Stellplatz	1

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

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