OBJEKT
71138

AKKADIA
IMMOBILIEN

GRUNDSTÜCK MIT HISTORISCHEM BESTAND UND BLICK ZUM SIRIUSKOGEL – POTENZIAL FÜR VILLA ODER DOPPELHAUS

4820 BAD ISCHL, ÖSTERREICH

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	330 m²
Nutzfläche	394 m²
Grundstücksfläche	1.004 m²
Zimmer	9
Bäder	3
Garagen	2 / 30 m²
Stellplätze	2
Gärten	700 m²
Beziehbar	nach Vertragsabschluss
Eigentumsform	Alleineigentum
Zustand	sanierungsbedürftig
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Massiv
Dachform:	Satteldach
Befeuerung:	Elektro, Holz
Heizungsart:	Heizofen, Infrarotheizung
Ausblick:	Bergblick
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Stellplatzart:	Garage

KOSTEN

Kaufpreis	auf Anfrage

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	12.02.2035
Heizwärmebedarf	E 192,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	G 4,95

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft bietet eine besondere Gelegenheit für großzügiges Wohnen in zentrumsnaher Lage von Bad Ischl. Das rund 1.000 m² große Grundstück überzeugt durch seine erhöhte Situation, den Blick zum Siriuskogel, den vorhandenen Baumbestand und die weitläufigen Gartenflächen. Auf dem Grundstück befindet sich ein historischer, sanierungsbedürftiger Altbestand. Abhängig vom gewünschten Nutzungskonzept kann dieser erhalten und weiterentwickelt oder durch eine neue Bebauung ersetzt werden.

Auf Grundlage der derzeit bekannten Rahmenbedingungen sind insbesondere zwei Varianten denkbar: eine exklusive Villa mit großzügigen Wohnflächen, Garage und großem Garten oder ein Doppelhaus mit zwei eigenständigen Einheiten, jeweils mit eigenem Gartenbereich und zwei Stellplätzen.

Bei einer GFZ von 0,5 ergibt sich überschlägig eine mögliche Gesamtgeschoßfläche von rund 500 m². Daraus können, abhängig von Planung, Bauweise, Erschließung und Raumprogramm, rund 370 bis 375 m² Nutzfläche zzgl. Garagengeschoß entstehen. Beim Doppelhaus wäre eine Aufteilung auf zwei großzügige Wohneinheiten mit je 185 m² zzgl. Garagengeschoß grundsätzlich denkbar.

Die dargestellten Varianten verstehen sich als Entwicklungsmöglichkeiten. Die konkrete Bebaubarkeit, Flächenaufteilung, Situierung und Ausführung sind im Rahmen einer individuellen Planung und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

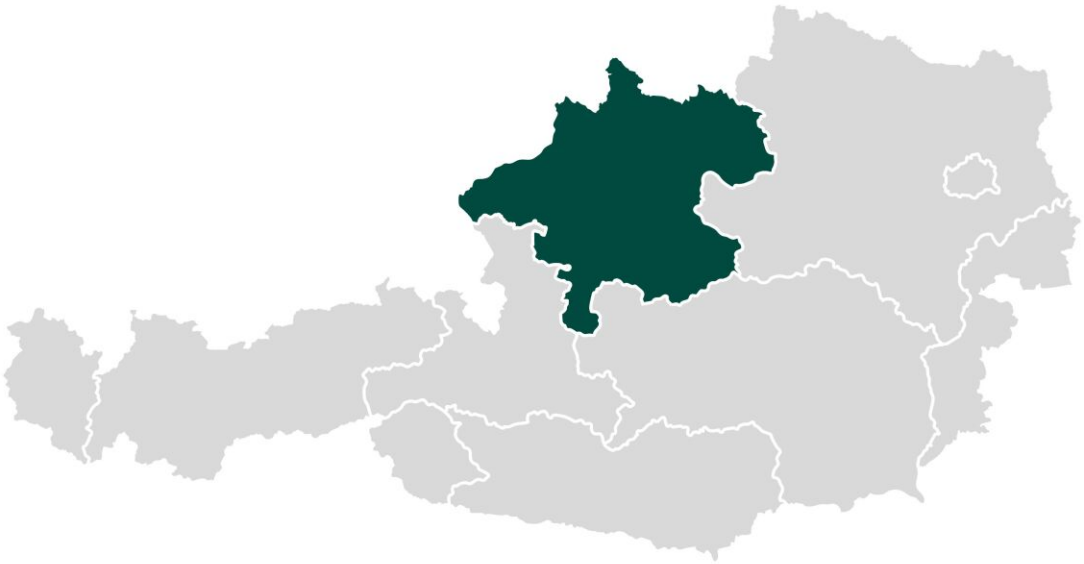
Denkbar ist auch die Restaurierung des historischen Hauses und damit eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus ebenso wie als Generationenhaus mit zusätzlichen Bereichen für Gäste, Angehörige oder eine ergänzende Vermietung. Voraussetzung dafür ist eine umfassende Sanierung und eine Neuordnung des Bestands entsprechend den künftigen Anforderungen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

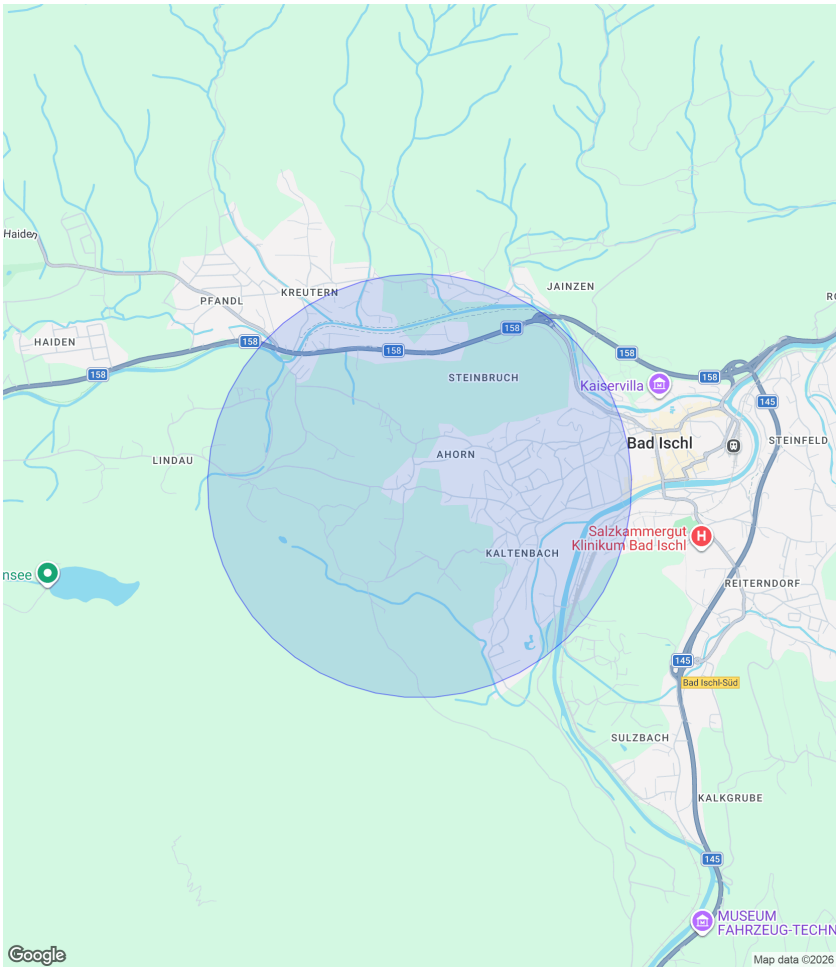
Oberösterreich (Fläche: 11.982 km², Einwohner: 1,482 Millionen) liegt im Norden Österreichs und grenzt an Deutschland und Tschechien. Innerösterreichisch heißen die Nachbarn Niederösterreich, die Steiermark und Salzburg. Die Hauptstadt Linz beherbergt neben der VOEST (umgangssprachlich für den 1946 gegründeten Stahlkonzern, die heutige voestalpine AG) unter anderem das Lentos Kunstmuseum und das Ars Electronica Center. Im Südwesten Oberösterreichs liegt der Kurort Bad Ischl, wo der sanfte Hauch der Monarchie noch immer durch die Gassen zu streifen scheint. Empfehlung: Melange und Croissant am Wolfgangsee.



AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Liegenschaft befindet sich in zentrumsnaher und dennoch angenehm zurückgezogener Lage, im "Villenviertel" Bad Ischl. Besonders hervorzuheben sind die sonnige Ausrichtung, das großzügige Grundstück und der freie Blick in Richtung Siriuskogel.
Das Stadtzentrum mit Geschäften, Gastronomie, kulturellen Angeboten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist gut erreichbar. Gleichzeitig vermittelt das Grundstück durch seine erhöhte und grüne Lage ein hohes Maß an Ruhe, Privatheit und Wohnqualität.
So verbindet der Standort die Nähe zum städtischen Leben mit den Qualitäten eines großzügigen Grundstücks in naturnahem Umfeld.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Polizei	1.000 m
Post	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.500 m

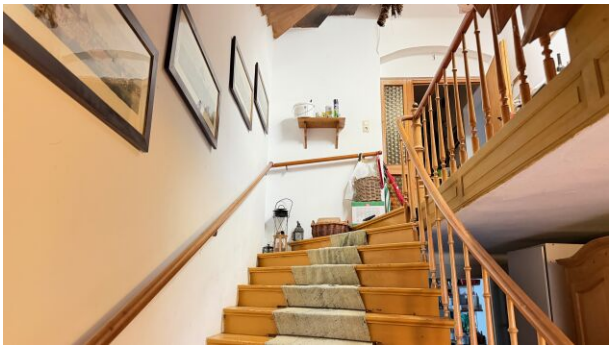
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN

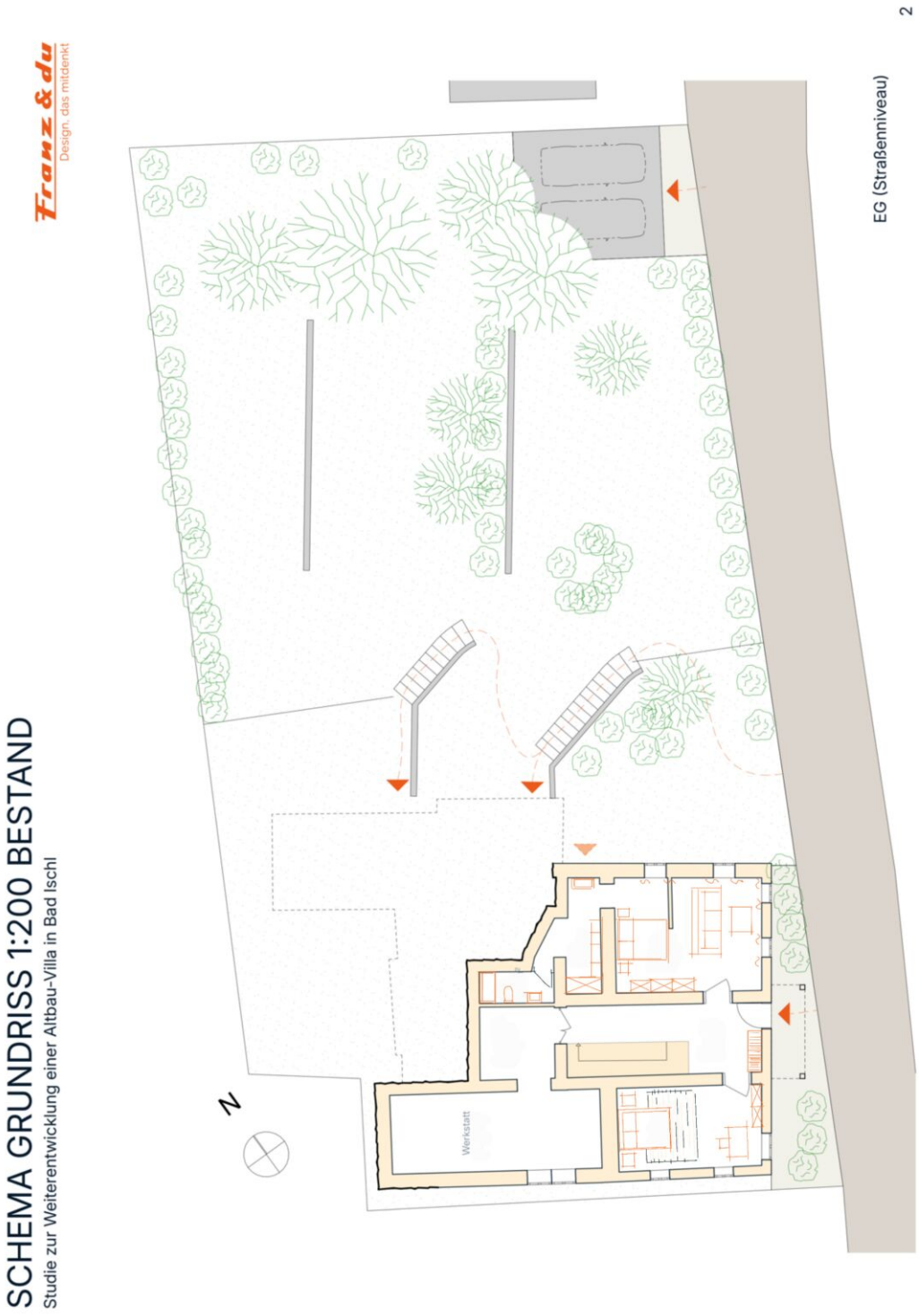


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN

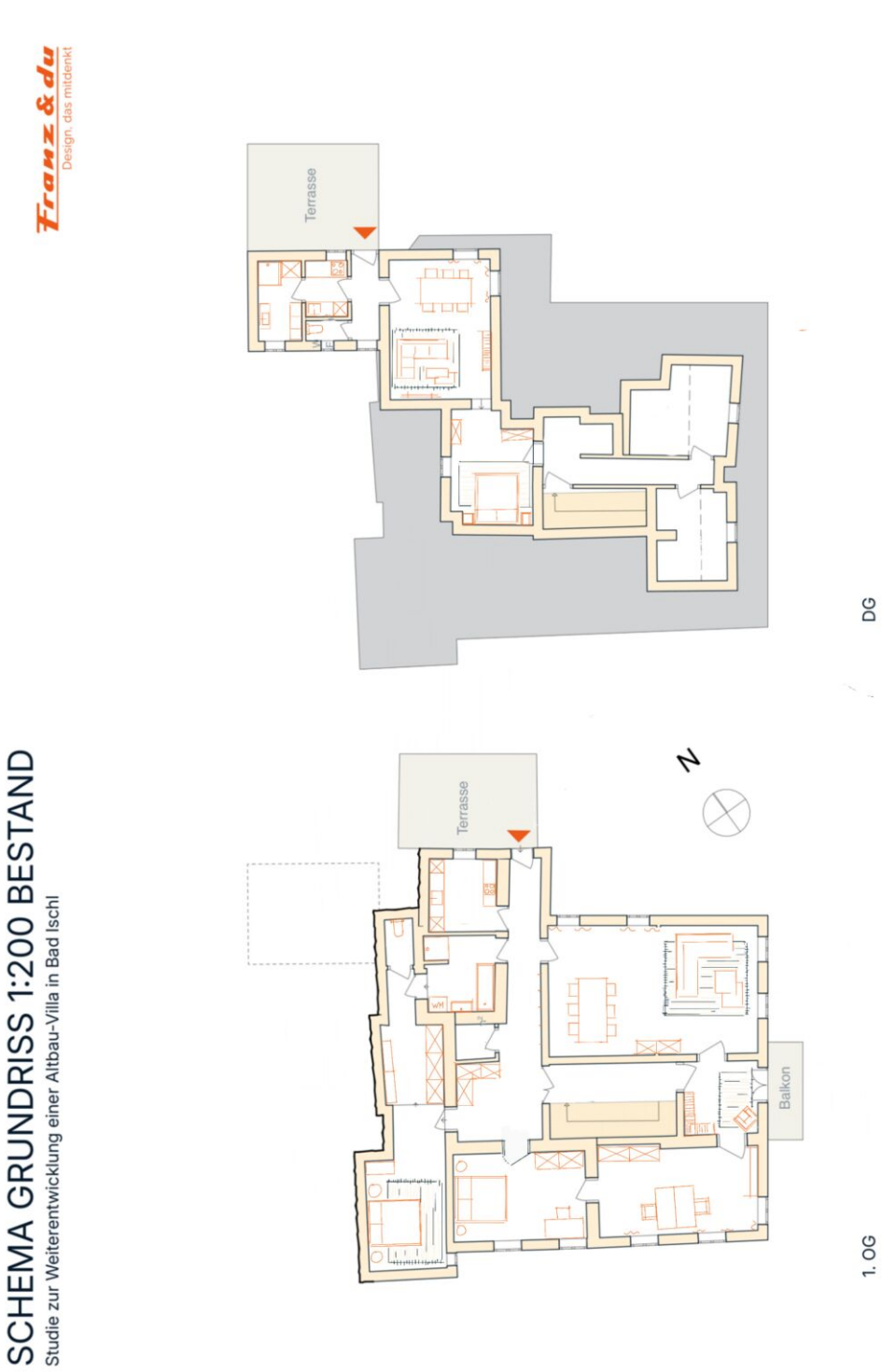
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

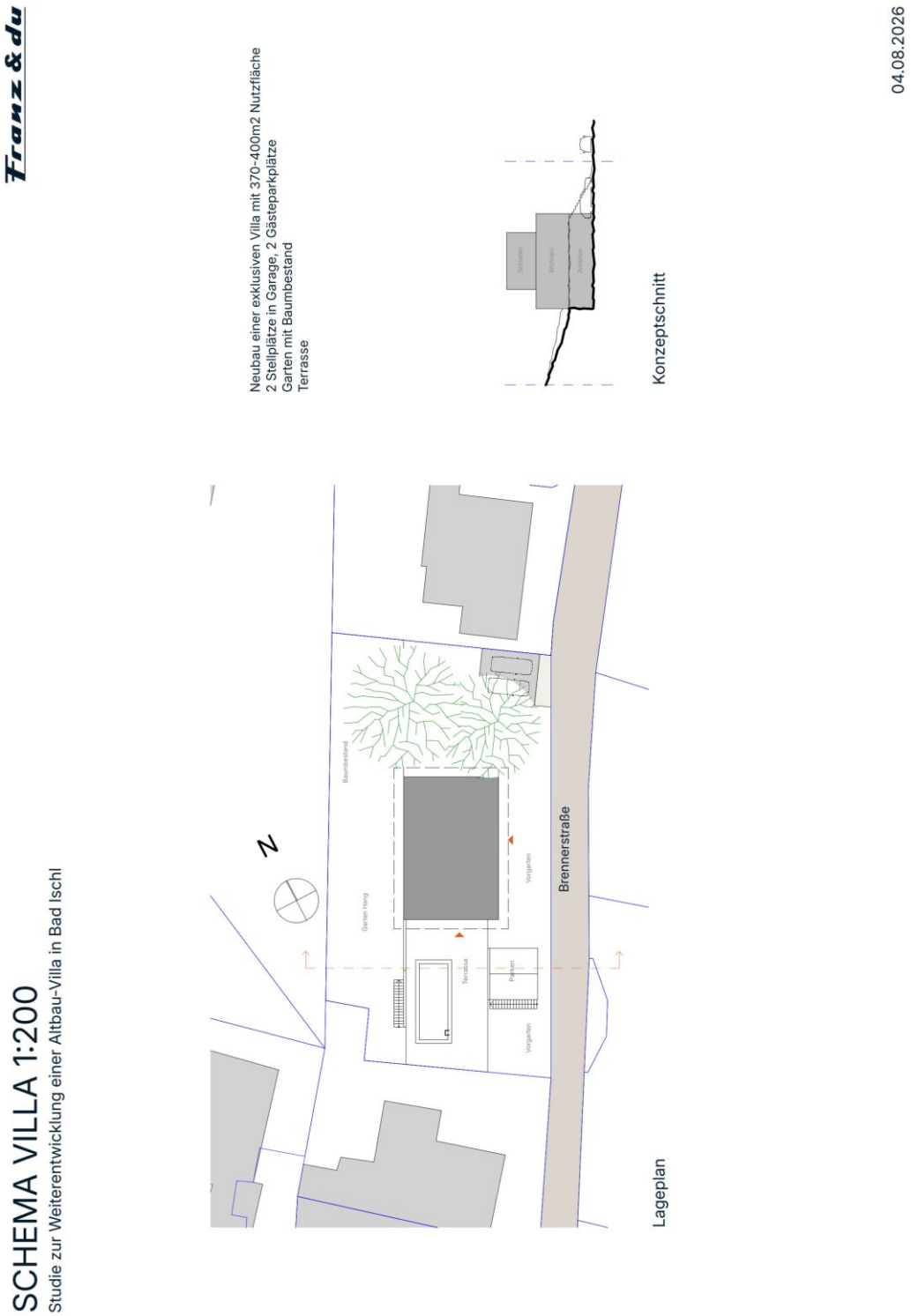
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



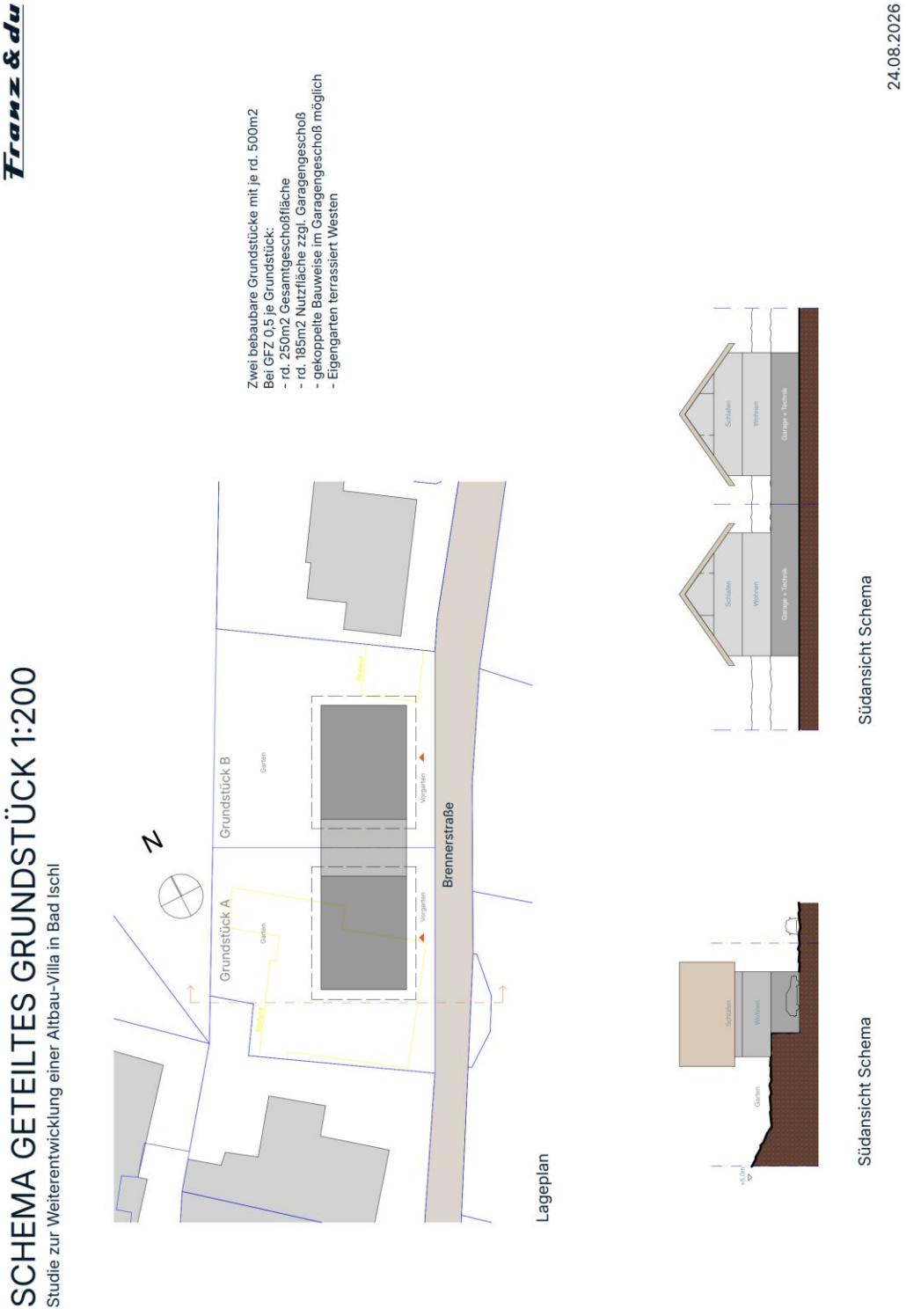
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

PLAN


Franz & du
SCHEMA GETEILTES GRUNDSTÜCK 1:200
Studie zur Weiterentwicklung einer Altbau-Villa in Bad Ischl
Zwei bebaubare Grundstücke mit je rd. 500m2
Bei GFZ 0,5 je Grundstück:
- rd. 250m2 Gesamtgeschoßfläche
- rd. 185m2 Nutzfläche zzgl. Garagengeschoß
- gekoppelte Bauweise im Garagengeschoß möglich
- Eigengarten terrassiert Westen
24.08.2026
N
Grundstück A
Grundstück B
Brennerstraße
Garten
Vorgarten
Lageplan
Schlafen
Wohnen
Garage + Technik
Südansicht Schema
Südansicht Schema

AKKADIA
IMMOBILIEN

KONTAKTDATEN

Herr Vincent Prenner, M.Sc.

+43 664 20 90 200
vincent.prenner@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.