OBJEKT
71173

AKKADIA
IMMOBILIEN

BAUGRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND IN VILLENGEGEND VON BAD ISCHL

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

Grundstücksfläche	500 m²
Eigentumsform	Alleineigentum

AUSSTATTUNG

Ausblick:	Fernblick

KOSTEN

Kaufpreis	435.000,00 €

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 seltene Gelegenheit für großzügiges Wohnen in attraktiver, zentrumsnaher Lage von Bad Ischl. Das Gesamtgrundstück umfasst rund 1.000 m² und überzeugt durch seine erhöhte Situation, den Blick zum Siriuskogel, einen schönen Baumbestand und großzügige Gartenflächen.

Besonders interessant: Es besteht die Bereitschaft zur **Teilung der Liegenschaft in zwei Grundstücke mit jeweils rund 500 m²**. Damit können die Grundstücke einzeln erworben oder – je nach gewünschtem Nutzungskonzept – auch gemeinsam betrachtet werden.

Bei einer GFZ von 0,5 sind je Grundstück rund 250 m² Gesamtgeschoßfläche möglich. Hinzu kommen – abhängig von der konkreten Planung und den baurechtlichen Voraussetzungen – Flächen im Kellergeschoß sowie Nebengebäude bzw. Nebenanlagen, beispielsweise für Garagen oder Stellplätze.

Grundstück 1 – ca. 500m² zu EUR 435.000
Dieses Grundstück bildet das Hauptangebot. Darauf befindet sich ein historischer, sanierungsbedürftiger Altbestand, der entweder in ein neues Nutzungskonzept integriert oder im Falle eines Neubaus abgebrochen werden kann. Der Altbestand wird in diesem Fall als Wertminderung gewertet.

Grundstück 2 – ca. 500m² zu EUR 515.000
Auf diesem Grundstück befindet sich lediglich ein Garagenbestand. Bei einer Neubebauung ist daher mit keinem oder einem deutlich geringeren Abbruchaufwand zu rechnen.

Beide Grundstücke eignen sich insbesondere für die Entwicklung einer großzügigen Villa mit attraktivem Garten. Unter bestimmten Voraussetzungen könnte auch eine gekoppelte Bebauung interessant sein, da sich dadurch die Gebäude effizienter situieren und zusammenhängende, gut nutzbare Gartenflächen schaffen lassen.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Bebauung sowie der zu erwartende Abbruchaufwand wurden bereits einer lokalen Baufirma und dem zuständigen Stadtamt besprochen und einer ersten Einschätzung unterzogen.

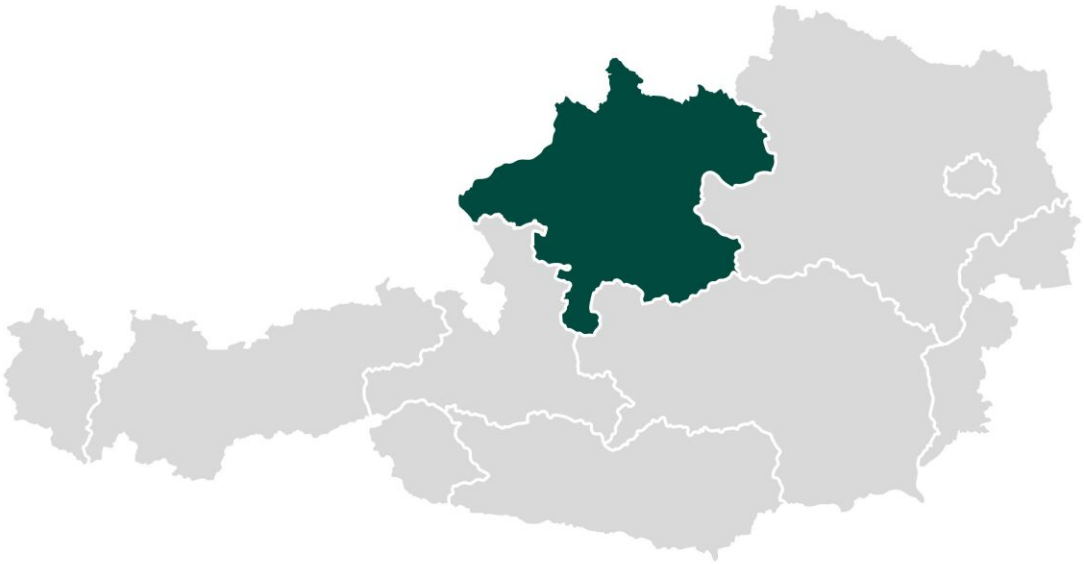
Die dargestellten Bebauungs- und Entwicklungsmöglichkeiten dienen als unverbindliche Orientierung. Die konkrete Bebaubarkeit, Teilung, Situierung, Ausführung sowie allfällige Abbruchmaßnahmen sind im Zuge der individuellen Planung und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Fachplanern zu prüfen. Sämtliche Angaben erfolgen ohne Gewähr.

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.

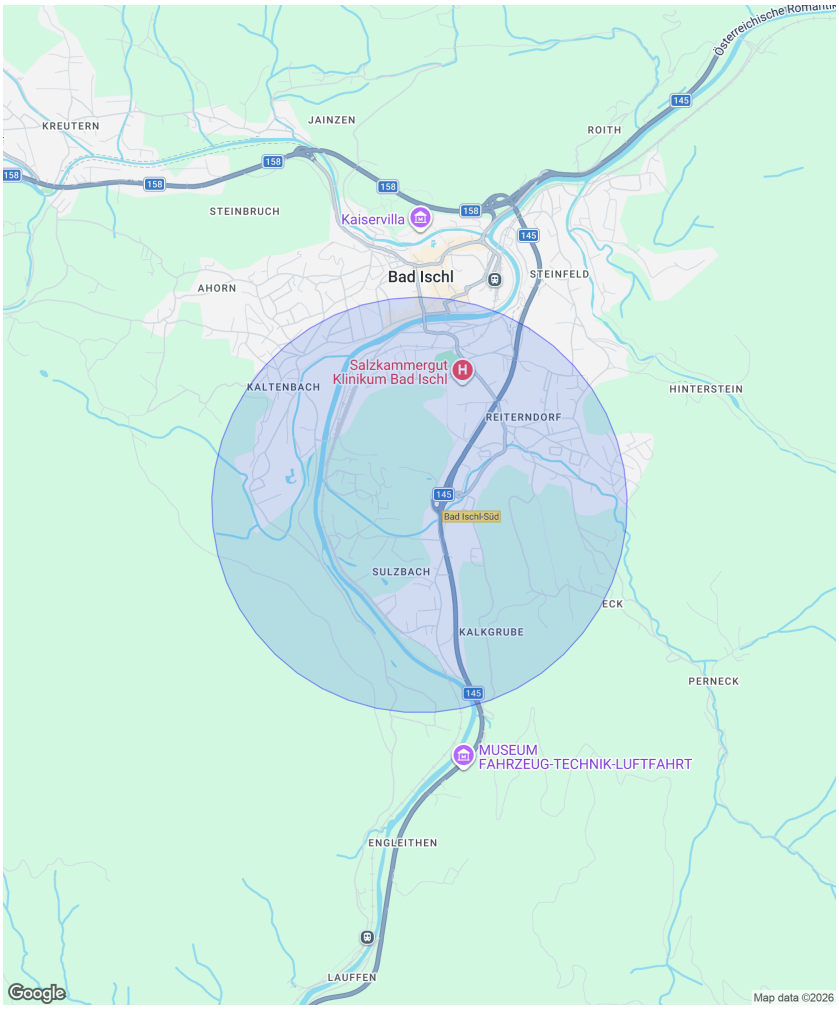
DIE LAGE

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.



MIKROLAGE

Die Liegenschaft befindet sich in einer gefragten, zentrumsnahen Wohnlage von Bad Ischl. Das Stadtzentrum mit Geschäften, Gastronomie, Schulen, medizinischer Versorgung und kulturellen Angeboten ist gut erreichbar.
Gleichzeitig bietet das Grundstück ein ruhiges und grünes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre. Der bestehende Baumbestand, die großzügigen Gartenflächen und der Blick zum Siriuskogel schaffen besondere Voraussetzungen für hochwertiges Wohnen.
Die Lage verbindet damit Stadtnähe, Naturbezug und die seltene Möglichkeit, auf einem großzügigen Grundstück ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen.



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

ANSICHTEN







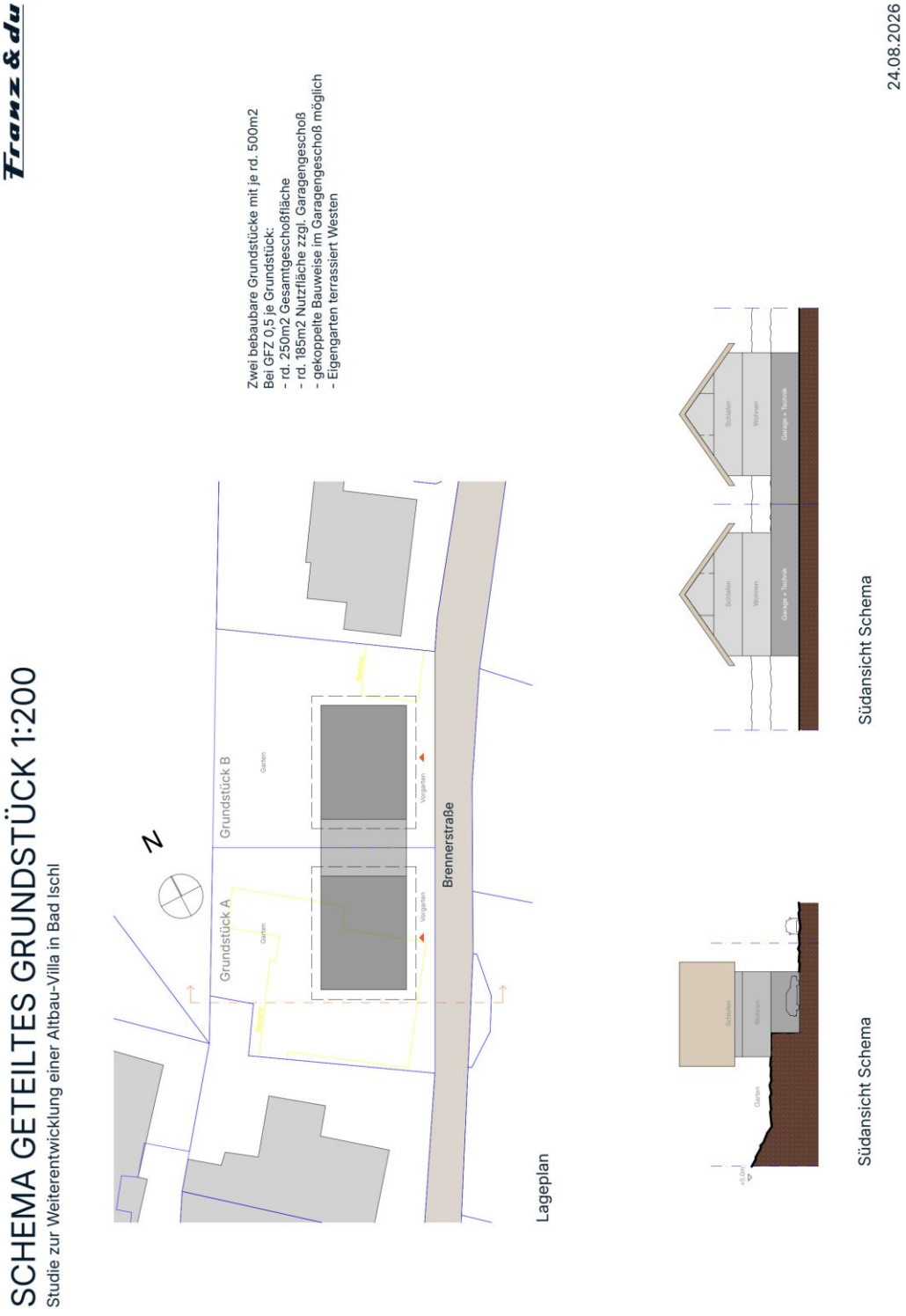




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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



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.