

Ferienappartements im Herzen der Kaiserstadt

Investieren wo andere Urlaub machen



SCHMIED IMMOBILIEN

IMMOBILIEN SCHMIED

SCHMIED IMMOBILIEN

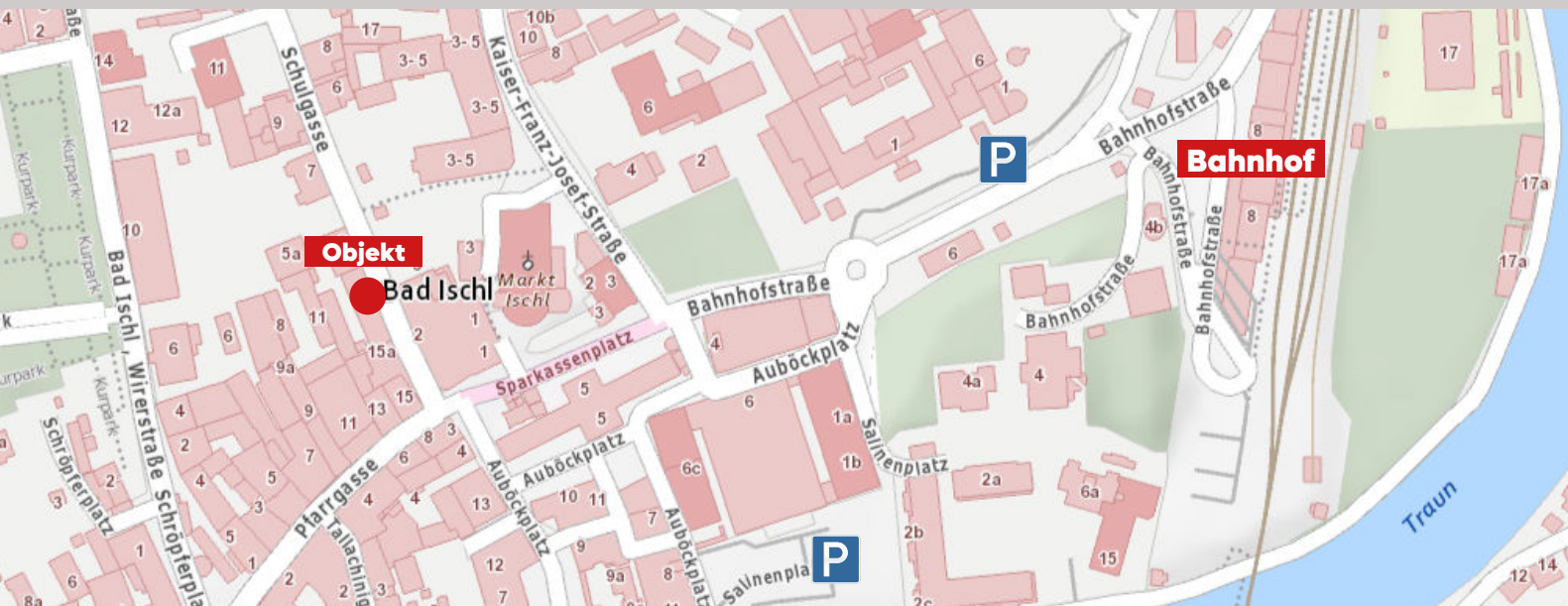
Einmalige Gelegenheit im Herzen von Bad Ischl



Die Immobilie befindet sich in ruhiger Zentrums Lage von Bad Ischl – einem der begehrtesten Orte des Salzkammerguts. Die Kombination aus kulturellem Flair, historischer Kulisse und atemberaubender Natur macht die Kaiserstadt das ganze Jahr über zu einem beliebten Ziel für Urlaubsgäste.

Lage

Im Zentrum von Bad Ischl befindet sich ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das modernen Wohnkomfort mit urbanem Lebensgefühl vereint. In ruhiger, sonniger Lage – nur wenige Schritte von den Geschäften, Cafés und Sehenswürdigkeiten der Kaiserstadt entfernt – bestehen 11 exklusive Ferienappartements.



Öffentliche Parkmöglichkeiten sowie eine öffentliche Tiefgarage, die nur wenige Schritte entfernt liegt, sorgen für bequemes und sicheres Parken – ein zusätzlicher Komfort in dieser gefragten Innenstadt Lage.



Ausstattung

Die neu errichteten Eigentumswohnungen überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept.

Jede Einheit verfügt über:

- eine voll ausgestattete Küche,
- modernes Bad und WC,
- maßgefertigte Einbauschränke,
- großzügige Balkone oder Terrassen mit herrlichem Ausblick,
- ein Kellerabteil pro Wohnung



Die Top-Ausstattung verbindet Funktionalität mit stilvollem Design und schafft ein behagliches Wohngefühl – perfekt für Erholung und Urlaubskomfort.



Touristische Vermietung

Das Projekt ist speziell für die touristische Nutzung konzipiert. Eine erfahrene örtliche Agentur kann die professionelle Vermietung und Betreuung der Appartements übernehmen. Dadurch wird eine sorgenfreie Bewirtschaftung ermöglicht – ideal für Anleger, die Wert auf Effizienz, Transparenz und Rendite legen.



Your Austrian Home Telefon: +43 3622 21 110 E-Mail: info@youraustrianhome.com



Schmied Immobilien KG
A-4820 Bad Ischl, Traunkai 29
Tel.: 06132 / 27 200
alexander@schmied-immobilien.at

Investmentvorteile

Diese Immobilie bietet ein attraktives Investment in einer stabilen und stark nachgefragten Tourismusregion. Bad Ischl profitiert von seiner internationalen Bekanntheit, der Kulturhauptstadt-Ehrung 2024 und der konstant hohen Gästezahl im Salzkammergut.



Eine seltene Gelegenheit, im Herzen von Bad Ischl eine hochwertige und renditestarke Eigentumswohnung zu erwerben. Hier vereinen sich Anlage, Lebensfreude und Lagequalität zu einem einzigartigen Gesamtpaket.

Die Ferienappartements sind somit eine zukunftsichere Kapitalanlage mit hoher Wertbeständigkeit.



Wohnung A1

1. Obergeschoss



Appartement A1

Vorraum	2,26 m ²
WC	1,40 m ²
Wohnen / Essen	18,07 m ²
Zimmer	12,80 m ²
Bad	4,58 m ²
Gesamt	39,11 m²
Balkon	7,82 m ²
Kellerabteil	4,64 m ²
anrechenbare Bruttofläche	41,07 m²

HWB_{SK} 163 f_{GEE} 2,01



Schmied Immobilien KG
A-4820 Bad Ischl, Traunkai 29
Tel.: 06132 / 27 200
alexander@schmied-immobilien.at

Wohnung A2

1. Obergeschoss



Appartement A2

Vorraum / Küche	5,82 m ²
Wohnen / Essen	20,48 m ²
Bad	3,69 m ²
Gesamt	29,99 m²
Balkon	8,65 m ²
Kellerabteil	3,13 m ²
anrechenbare Bruttofläche	32,15 m²

HWB_{SK} 163 f_{GEE} 2,01



Wohnung A3

1. Obergeschoss



Appartement A3

Küche	10,33 m ²
Zimmer	13,98 m ²
Abstellraum	2,18 m ²
Bad / WC	3,61 m ²
Gesamt	30,10 m ²
Balkon	8,11 m ²
Kellerabteil	3,13 m ²
anrechenbare Bruttofläche	32,13 m²

HWB_{SK} 163 f_{GEE} 2,01



Schmied Immobilien KG
A-4820 Bad Ischl, Traunkai 29
Tel.: 06132 / 27 200
alexander@schmied-immobilien.at

Wohnung A4

1. Obergeschoss



Appartement A4

Gang	11,31 m ²
Wohnen / Essen	22,36 m ²
Bad / WC	3,66 m ²
Zimmer	14,04 m ²
Gesamt	51,37 m ²
Balkon	10,40 m ²
Kellerabteil	3,13 m ²
anrechenbare Bruttofläche	53,97 m²

HWB_{SK} 163 f_{GEE} 2,01



Wohnung A5

2. Obergeschoss



Appartement A5:

Vorraum	2,42 m ²
WC	1,56 m ²
Wohnen/Essen	19,96 m ²
Zimmer	13,50 m ²
Bad	3,35 m ²
Gesamt	40,79 m ²
Balkon	7,91 m ²
Kellerabteil	3,13 m ²
anrechenbare Bruttofläche	42,77 m²

HWB_{SK} 163 f_{GEE} 2,01



Schmied Immobilien KG
A-4820 Bad Ischl, Traunkai 29
Tel.: 06132 / 27 200
alexander@schmied-immobilien.at

Wohnung A6

2. Obergeschoss



Appartement A6:

Vorraum/Küche	6,27 m ²
Wohnen/Essen	20,36 m ²
Bad	3,72 m ²
Gesamt	30,35 m ²
Balkon	8,71 m ²
Kellerabteil	3,20 m ²
anrechenbare	
Bruttofläche	32,53 m²

HWB_{SK} 163 f_{GEE} 2,01



Wohnung A7

2. Obergeschoss



Appartement A7:

Küche	11,07 m ²
Zimmer	13,69 m ²
Abstellraum	2,28 m ²
Bad	3,61 m ²
Gesamt	30,65 m ²
Balkon	8,12 m ²
Kellerabteil	3,16 m ²
anrechenbare Bruttofläche	32,68 m²

HWB_{SK} 163 f_{GEE} 2,01



Schmied Immobilien KG
A-4820 Bad Ischl, Traunkai 29
Tel.: 06132 / 27 200
alexander@schmied-immobilien.at

Wohnung A8

2. Obergeschoss



Appartement A8:

Gang	11,76 m ²
Wohnen/Essen	21,40 m ²
Bad	3,40 m ²
Zimmer	14,04 m ²
Gesamt	50,60 m ²
Balkon	10,40 m ²
Kellerabteil	4,37 m ²
anrechenbare Bruttofläche	53,20 m²

HWB_{SK} 163 f_{GEE} 2,01



Wohnung A9

Dachgeschoss



Appartement A9

Wohnen/Essen	37,80 m ²
Bad	6,93 m ²
WC	2,44 m ²
Abstellraum	1,44 m ²
Zimmer	11,86 m ²
Gesamt	60,47 m ²
Balkon/Balkon	21,96 m ²
Kellerabteil	4,14 m ²
anrechenbare Bruttofläche	65,96 m²

HWB_{SK} 163 f_{GEE} 2,01



Schmied Immobilien KG
A-4820 Bad Ischl, Traunkai 29
Tel.: 06132 / 27 200
alexander@schmied-immobilien.at

Wohnung A10

Dachgeschoss



Appartement A10

Wohnen	28,59 m ²
WC	1,59 m ²
Bad	2,32 m ²
Gesamt	32,50 m ²
Balkon	5,37 m ²
Kellerabteil	2,63 m ²

anrechenbare

Bruttofläche 34,00 m²

HWB_{SK} 163 f_{GEE} 2,01



Wohnung A11

Dachgeschoss



Appartement A11

Vorraum	3,64 m ²
Wohnen / Essen	31,83 m ²
WC	1,46 m ²
Bad	6,29 m ²
Zimmer	12,28 m ²
Gesamt	55,50 m ²
Balkon	23,55 m ²
Kellerabteil	6,69 m ²
anrechenbare Bruttofläche	62,09 m²

HWB_{SK} 163 f_{GEE} 2,01



Schmied Immobilien KG
A-4820 Bad Ischl, Traunkai 29
Tel.: 06132 / 27 200
alexander@schmied-immobilien.at

Preisliste

Top	Größe	Balk./T. + Kellerabt.	Kaufpreis netto*	Kaufpreis brutto
A1	39,11 m²	7,82 m² + 4,64 m²	€ 327.000,00	€ 358.000,00
A2	29,99 m²	8,65 m² + 3,13 m²	€ 241.000,00	€ 265.000,00
A3	30,10 m²	8,11 m² + 3,13 m²	€ 240.000,00	€ 264.000,00
A4	51,37 m²	10,40 m² + 3,13 m²	€ 430.000,00	€ 470.000,00
A5	40,79 m²	7,91 m² + 3,13 m²	€ 353.000,00	€ 385.000,00
A6	30,35 m²	8,71 m² + 3,20 m²	€ 253.000,00	€ 277.000,00
A7	30,65 m²	8,12 m² + 3,16 m²	€ 254.000,00	€ 278.000,00
A8	50,60 m²	10,40 m² + 4,37 m²	€ 440.000,00	€ 480.000,00
A9	60,47 m²	21,96 m² + 4,14 m²	Verkauft	Verkauft
A10	32,50 m²	5,37 m² + 2,63 m²	€ 317.000,00	€ 342.000,00
A11	55,50 m²	23,55 m² + 6,69 m²	€ 581.000,00	€ 627.000,00

* Kaufpreise zzgl. 20% USt für Käufer, die den Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen.

Kaufpreise zuzüglich Kaufnebenkosten: Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragung, Vertragsdurchführung, Vermittlungsprovision, sonstige Nebenkosten



ein Projekt der



Vertragliche Abwicklung

Rechtsanwältin
Mag. Brigitte Steinhuber-Kals
Kaltenbachstraße 4 • A-4820 Bad Ischl
Tel: 06132 / 22 67 90
office@st-k.at

Touristische Vermietung



Your Austrian Home Telefon: +43 3622 21 110 E-Mail: info@youraustrianhome.com

Verkauf durch



Schmied Immobilien - Alexander Schmied Tel. 0664-390977 alexander@schmied-immobilien.at



Schmied Immobilien KG
A-4820 Bad Ischl, Traunkai 29
Tel.: 06132 / 27 200
alexander@schmied-immobilien.at

Sommerfrische in Bad Ischl



Das gesamte Salzkammergut dient schon seit über 200 Jahren als Erholungs- und Rückzugsort und Quelle der Energie für die österreichische Bevölkerung. In Bad Ischl waren nicht nur der Kaiser und sein Gefolge zu Gast, auch die Kunst- und Kulturschaffenden des Landes kamen hierher um sich zu erholen und neue Ideen zu sammeln.

Mit seiner einnehmenden Art die Geschichte ins Heute zu holen, bietet das Herz des Salzkammergutes jedem Gast einen vielfältigen Erlebnisraum. Ideal für genussorientierte Müßiggänge, sportliche Herausforderungen, geistig-kulturelle Höhenflüge und vieles mehr.

Dank der Bemühungen von Dr. Götz und Dr. Wirer wurde Bad Ischl zu Beginn des 19. Jahrhunderts zu einem Kurort, der dank der Aufenthalte der kaiserlichen Familie auch beim restlichen Adel sowie Kunst- und Kulturschaffenden aus allen Schichten der Kronländer große Bekannt- und Beliebtheit erlangte. Auch aus dem Ausland kamen bereits viele Gäste.

Warum Sommerfrische in Bad Ischl?

- preisgekrönte Lebensqualität (Entente Florale)
- Region der kurzen Wege (umliegende Seen in 15 Autominuten erreichbar)
- zentraler Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren (BergeSeen Trail, E-MTB Trail)
- Erholungs- und Aussichtsplätze (Wandeln auf den Spuren von Lehár, Sisi, Leschetizky,...)
- umfangreiches Kulturangebot (Kurmusik, Kaisertage, Lehár Festival)
- Hotels in der Innenstadt und ruhig gelegene Gastgeber
- regionale Produkte in der Gastronomie



