Stilvoll Wohnen
in Bad Ischl.

KURHAUSSTRASSE Nº5





»Manche Häuser erzählen ihre Geschichte.
Andere schreiben sie weiter.«



KURHAUSSTRASSE Nº5



Mitten im Herzen Bad Ischls wird eine historische Salzkammergut-Villa mit Sorgfalt revitalisiert. Es entstehen fünf außergewöhnliche Wohnungen und ein Atelier, die den Charakter vergangener Architektur bewahren und zeitgemäßes Wohnen neu interpretieren.

KURHAUSSTRASSE N°5



Ankommen. Durchatmen. Wohlfühlen.



Wo Geschichte auf Wohnkomfort trifft

Ein Haus mit Geschichte
Ein Zuhause mit Zukunft

Nur wenige Schritte vom Kurpark entfernt wird in der Kurhausstraße N°5 eine historische Salzkammergut-Villa mit großer Sorgfalt revitalisiert. Das Gebäude zählt zu jener prägenden Architektur, die Bad Ischl seit mehr als einem Jahrhundert ihren unverwechselbaren Charakter verleiht. Ziel des Projekts ist es, den ursprünglichen Charme des Hauses zu bewahren und zugleich exklusiven Wohnraum zu schaffen, der höchsten Ansprüchen gerecht wird. Historische Bausubstanz, zeitlose Eleganz und moderner Wohnkomfort verbinden sich zu einem harmonischen Gesamtkonzept.

Die Fassade bleibt auf drei Seiten in ihrer historischen Erscheinung erhalten und fügt sich harmonisch in das gewachsene Ortsbild ein. Während sich das Haus zur Kurhausstraße traditionsbewusst präsentiert, erhält die Hofseite mit klaren Formen, großzügigen Verglasungen und Balkonen sowie ausgewogenen Proportionen eine zeitgemäße architektonische Handschrift. Mit lediglich fünf Eigentumswohnungen und einem Atelier bleibt die ursprüngliche Maßstäblichkeit des Hauses erhalten und schafft ein besonderes Maß an Privatheit, Wohnqualität und Exklusivität in einzigartiger Lage.

Mit Respekt bewahrt, mit Weitblick entwickelt






KURHAUSSTRASSE Nº5
1 Schröpferplatz / Pfarrgasse
2 Esplanade
3 Eurotherme Bad Ischl
4 Kongresshaus / Kurpark
5 Sissi-Park
6 Konditorei Zauner Esplanade
7 Trinkhalle
8 ÖBB-Bahnhof
9 Kreuzplatz
10 Parkbad Bad Ischl
11 Kaiservilla
12 Léhar-Villa

Wohnen in Bad Ischl
Wo die Zeit ihren eigenen Rhythmus hat

Es gibt Orte, deren besondere Ausstrahlung sich über Generationen hinweg bewahrt hat. Bad Ischl ist ein solcher Ort. Die ehemalige Sommerresidenz Kaiser Franz Josephs verbindet auf einzigartige Weise historische Eleganz mit außergewöhnlicher Lebensqualität. Prächtige Villen, gepflegte Parkanlagen und eine lebendige Innenstadt prägen das Stadtbild ebenso wie die beeindruckende Landschaft des Salzkammerguts.

Bad Ischl war schon immer mehr als ein Ort. Hier verbrachten Kaiser ihre Sommer, Künstler fanden Inspiration und Menschen schätzten die besondere Verbindung aus Natur, Kultur und Gelassenheit. Bis heute ist dieses Lebensgefühl spürbar. Die Wege sind kurz, die Begegnungen persönlich und die Zeit scheint hier einen ruhigeren Rhythmus zu haben.

Hier verschmelzen Kultur, Natur und Alltag zu einem harmonischen Ganzen. Die Berge beginnen vor den Toren der Stadt, die Traun begleitet das Zentrum, traditionsreiche Caféhäuser laden zum Verweilen ein und die Eurotherme bereichert das vielfältige Freizeitangebot. Ein besonderer Qualitätsfaktor liegt zudem in der langfristigen Beständigkeit des Umfeldes: Das Stadtgebiet ist weitgehend fertig entwickelt und von hochwertiger Bebauung geprägt. Dadurch bleibt der besondere Charakter der Nachbarschaft auch in Zukunft erhalten.

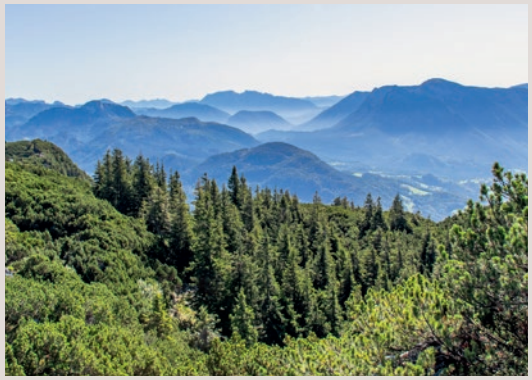
Bad Ischl steht für Lebensqualität auf hohem Niveau – für die Balance aus urbanem Komfort, kultureller Vielfalt und naturnaher Erholung. Wer hier lebt, entscheidet sich für einen Wohnort, der inspiriert, entschleunigt und jeden Tag aufs Neue begeistert.



Im malerischen Zentrum von Bad Ischl



Die Trinkhalle und das Postamt in Bad Ischl zeugen von der imperialen Vergangenheit der Stadt



Wohnen inmitten der Natur der Salzkammerguts



Der nahegelegene Kurpark mit dem Kongresshaus



Ihr zentral gelegener Rückzugsort

Im Herzen der Stadt
Wo Lebensqualität ihren Platz findet

Die Kurhausstraße N°5 verbindet zentrale Erreichbarkeit mit einer bemerkenswert ruhigen Wohnqualität. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken sowie das vielfältige Kulturangebot Bad Ischls befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Hier beginnt der Tag mit einem Spaziergang durch den Kurpark. Der Einkauf erfolgt zu Fuß. Das Abendessen im Lieblingsrestaurant liegt nur wenige Schritte entfernt. Gleichzeitig bietet die Wohnung den Rückzugsort, den man nach einem erfüllten Tag sucht – ruhig, großzügig und von zeitloser Architektur geprägt.

Die Verbindung aus historischer Architektur, moderner Wohnqualität und einer der schönsten Lagen Bad Ischls schafft ein Zuhause, das weit über den Begriff einer Immobilie hinausgeht. Dieses Projekt richtet sich an Menschen, die Qualität nicht im Überfluss suchen, sondern in der Sorgfalt der Planung, der Beständigkeit der Architektur und der Selbstverständlichkeit eines außergewöhnlichen Wohnortes.

Zwischen Stadt,
Natur und Kultur –
Eine Lage,
die inspiriert











Besondere Räume für besondere Momente



Wohnen auf höchstem Niveau

Historische Eleganz
Neu gedacht für heute

Jede der fünf Villenwohnungen in der Kurhausstraße N°5 wurde mit dem Anspruch entwickelt, Großzügigkeit, Funktionalität und zeitlose Eleganz zu vereinen. Die historischen Proportionen des Gebäudes ermöglichen außergewöhnliche Raumhöhen und verleihen den Wohnräumen eine besondere Atmosphäre.

Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Balkone und großzügige Terrassen erweitern den privaten Lebensraum.

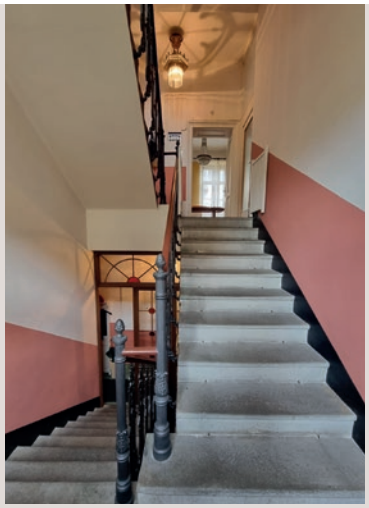
Die klar strukturierten Grundrisse verbinden Offenheit mit funktionalen Rückzugsbereichen und bieten Wohnqualität für unterschiedliche Lebensentwürfe. Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und eine zeitgemäße Bauweise gewährleisten Komfort, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Alle Wohnungen sind barrierefrei über den Aufzug erreichbar und ermöglichen selbstbestimmtes Wohnen in jeder Lebensphase. Das Haus verbindet historische Architektur mit modernem Wohnkomfort und schafft Wohnraum von bleibender Qualität.

Wohnqualität mit Anspruch – Durchdacht bis ins Detail



Historische Eleganz, modern interpretiert





Das historische Stiegenhaus (Fotos im noch unrenovierten Zustand)

Ein Haus mit Charakter
Eine Geschichte, die weiterlebt

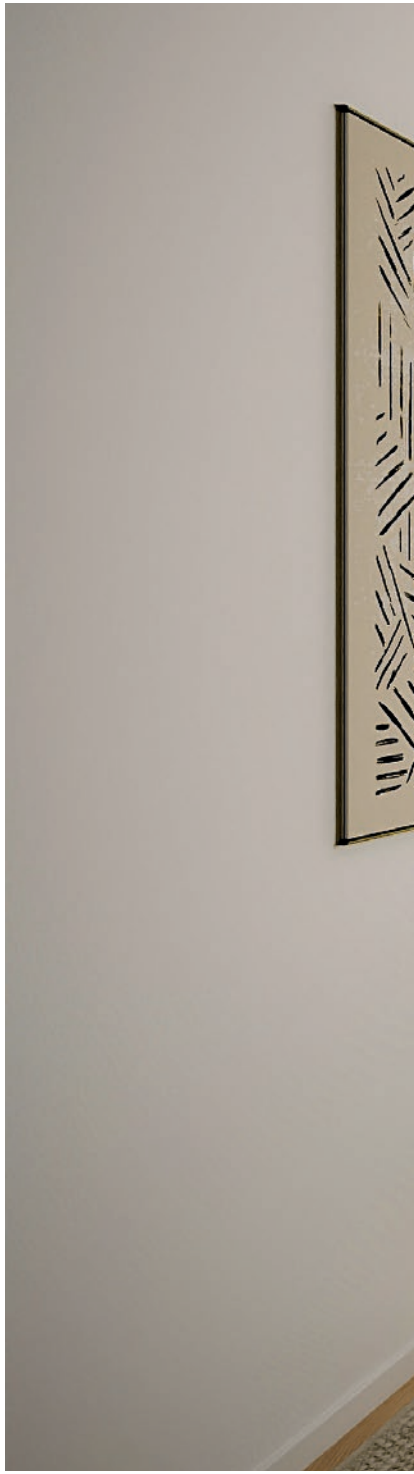
Manche Immobilien überzeugen durch ihre Größe. Andere durch ihre Lage. Dieses Haus vereint beides mit etwas, das sich nicht planen lässt: Charakter. Die Verbindung aus historischer Architektur, moderner Wohnqualität und einer außergewöhnlichen Lage schafft ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre.

Diese Villa erzählt von einer Zeit, in der Architektur mit Sorgfalt entstand, Proportionen selbstverständlich waren und Häuser für Generationen gebaut wurden. Mit ihrer Revitalisierung beginnt ein neues Kapitel.

Die Geschichte bleibt sichtbar, während modernes Wohnen behutsam Einzug hält. Hier entstehen Räume, die nicht kurzfristigen Trends folgen, sondern bleibende Werte schaffen. Denn wahre Wohnqualität misst sich nicht am Zeitgeist, sondern daran, wie gut sie den kommenden Jahren gerecht wird.

Ein Ort für Menschen, die den besonderen Wert historischer Villenarchitektur zu schätzen wissen – ein Zuhause, das Geschichte bewahrt und zugleich einer neuen Generation Raum zum Leben gibt.

Wo Tradition Zukunft findet





Zeitlose Architektur
Wohnqualität mit Bestand



Architektur überdauert den Zeitgeist.

Gute Architektur erkennt man nicht an modischen Details, sondern daran, dass sie Generationen überdauert. Beim Projekt Kurhausstraße N°5 wird eine historische Salzkammergut-Villa behutsam revitalisiert und um eine zeitgemäße architektonische Handschrift ergänzt. Historische Eleganz und moderne Formensprache verbinden sich zu einem harmonischen Ganzen und schaffen Wohnraum, der Tradition und zeitgemäßen Komfort vereint.

Wohnqualität zeigt sich im Detail

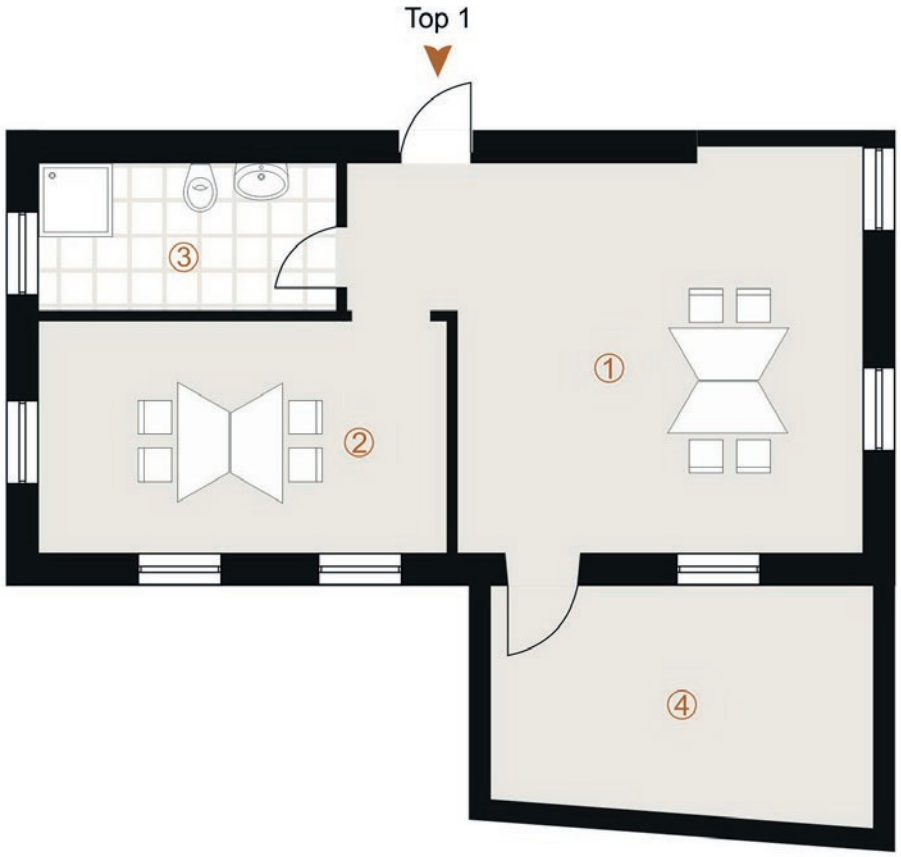
Zeitgemäßer Wohnkomfort zeigt sich vor allem in der Qualität der Details. Ein barrierefreier Aufzug verbindet sämtliche Ebenen des Hauses und ermöglicht komfortables Wohnen in jeder Lebensphase. Durchdachte Grundrisse, großzügige Raumaufteilungen und hochwertige Materialien schaffen ein modernes Wohngefühl. Hochwertige Bauausführung und energieeffiziente Technik gewährleisten nachhaltigen Komfort. PKW-Stellplätze im geschützten Innenhof ergänzen das durchdachte Gesamtkonzept.



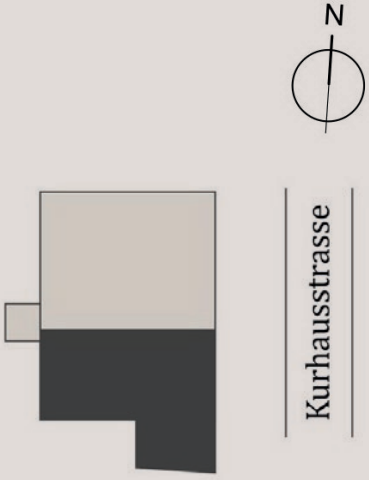


Hochwertige Ausstattung

Elegante Eichendielen schaffen ein behagliches Wohngefühl, die bodenebene Dusche und praktische Details wie der Handtuchheizkörper sorgen für Komfort im Alltag. Hochwertige Materialien und eine sorgfältige Verarbeitung unterstreichen die exklusive Wohnqualität und verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz. Großformatige Fliesen, edle Armaturen sowie harmonisch abgestimmte Farb- und Materialkonzepte schaffen ein stilvolles Ambiente, das Design, Funktionalität und langlebige Qualität auf höchstem Niveau vereint.



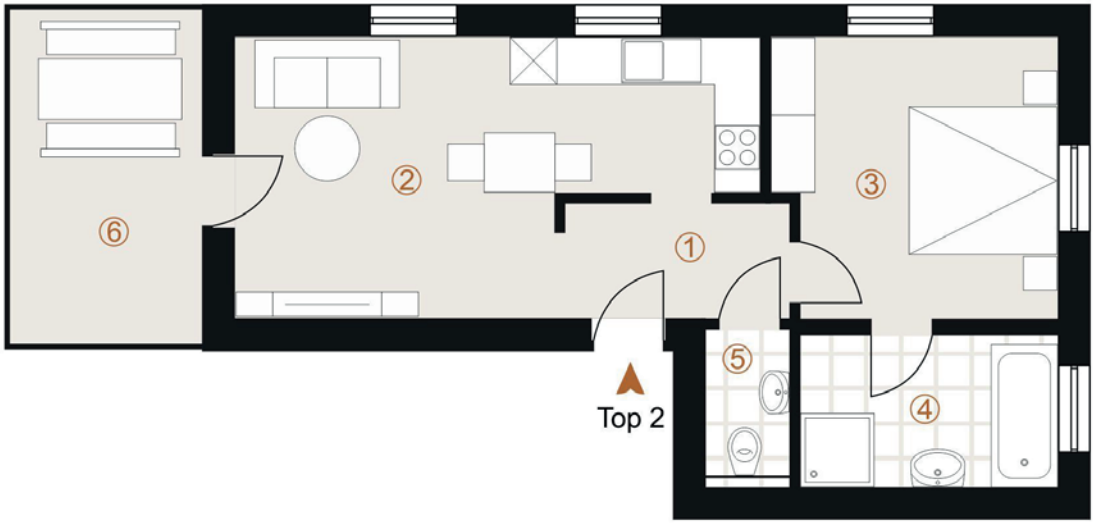
Top 1 (Kellergeschoss)	
1 Atelier	26,03 m²
2 Atelier	13,42 m²
3 Bad	6,14 m²
4 Abstellraum	12,59 m²
Wohnfläche	**55,54 m²**

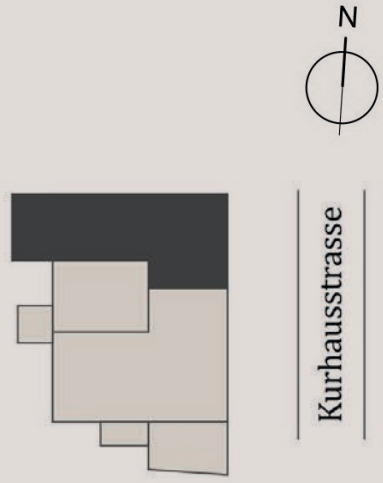


Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.

TOP 2

Top 2 (Erdgeschoss)	
1 Vorraum	4,62 m²
2 Wohnküche	18,37 m²
3 Zimmer	11,60 m²
4 Bad	6,50 m²
5 WC	2,05 m²
Wohnfläche	**43,13 m²**
6 Balkon	10,71 m²
Freifläche	**10,71 m²**





Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.

TOP 3



Top 3 (Erdgeschoss)	
1 Vorraum	5,17 m²
2 Wohnküche	23,83 m²
3 Zimmer	12,05 m²
4 Zimmer	15,13 m²
5 Bad	6,50 m²
Wohnfläche	**62,68 m²**
6 Terrasse	17,47 m²
7 Balkon	3,43 m²
8 Garten	17,01 m²
Freifläche	**37,91 m²**





Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.

TOP 4

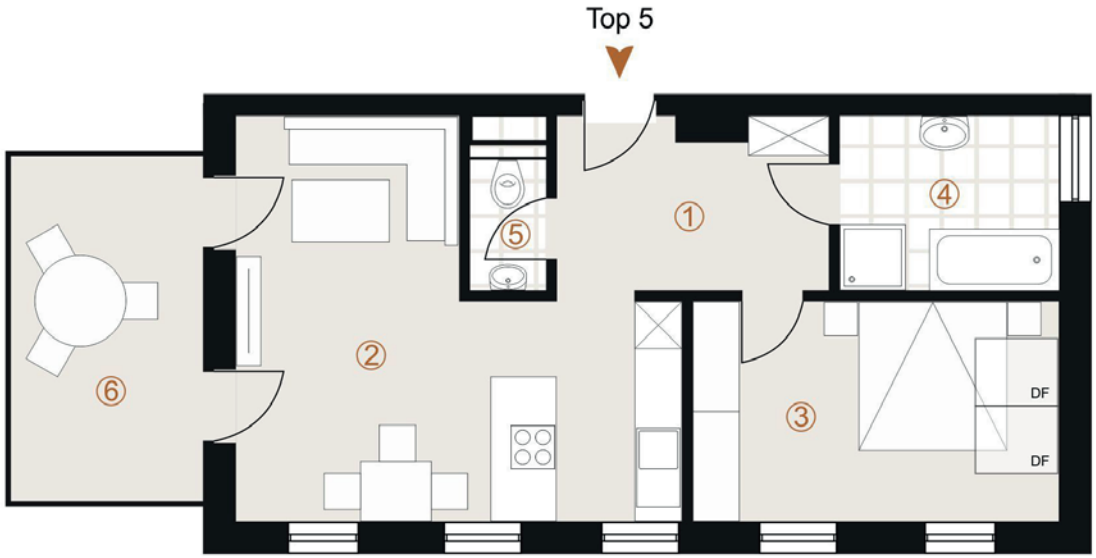
Top 4 (1. Obergeschoss)	
1 Vorraum	6,13 m²
2 Zimmer	11,51 m²
3 Bad	5,46 m²
4 WC	3,23 m²
5 Wohnküche	47,08 m²
6 Bad	15,66 m²
7 Gang	9,62 m²
8 WC	2,34 m²
9 Zimmer	12,93 m²
Wohnfläche	**113,79 m²**
10 Balkon	16,37 m²
11 Balkon	3,65 m²
12 Balkon	7,09 m²
13 Balkon	3,28 m²
14 Balkon	10,00 m²
Freifläche	**40,39 m²**



Kurhausstrasse

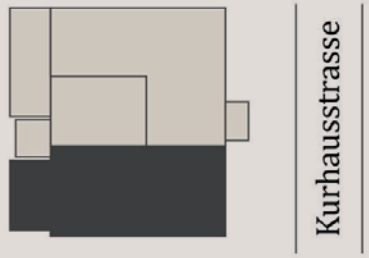
Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.





Top 5 (2. Obergeschoss)	
1 Vorraum	7,45 m²
2 Wohnküche	22,95 m²
3 Zimmer	12,94 m²
4 Bad	6,38 m²
5 WC	1,70 m²
Wohnfläche	**51,42 m²**
6 Balkon	10,00 m²
Freifläche	**10,00 m²**



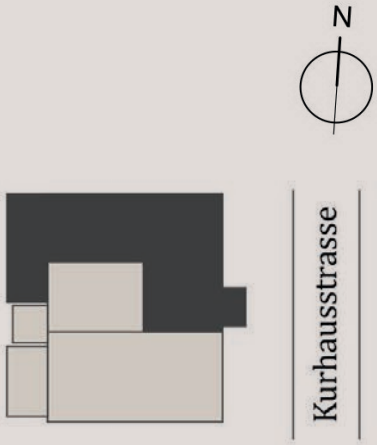


Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.

TOP 6 | 2. OG

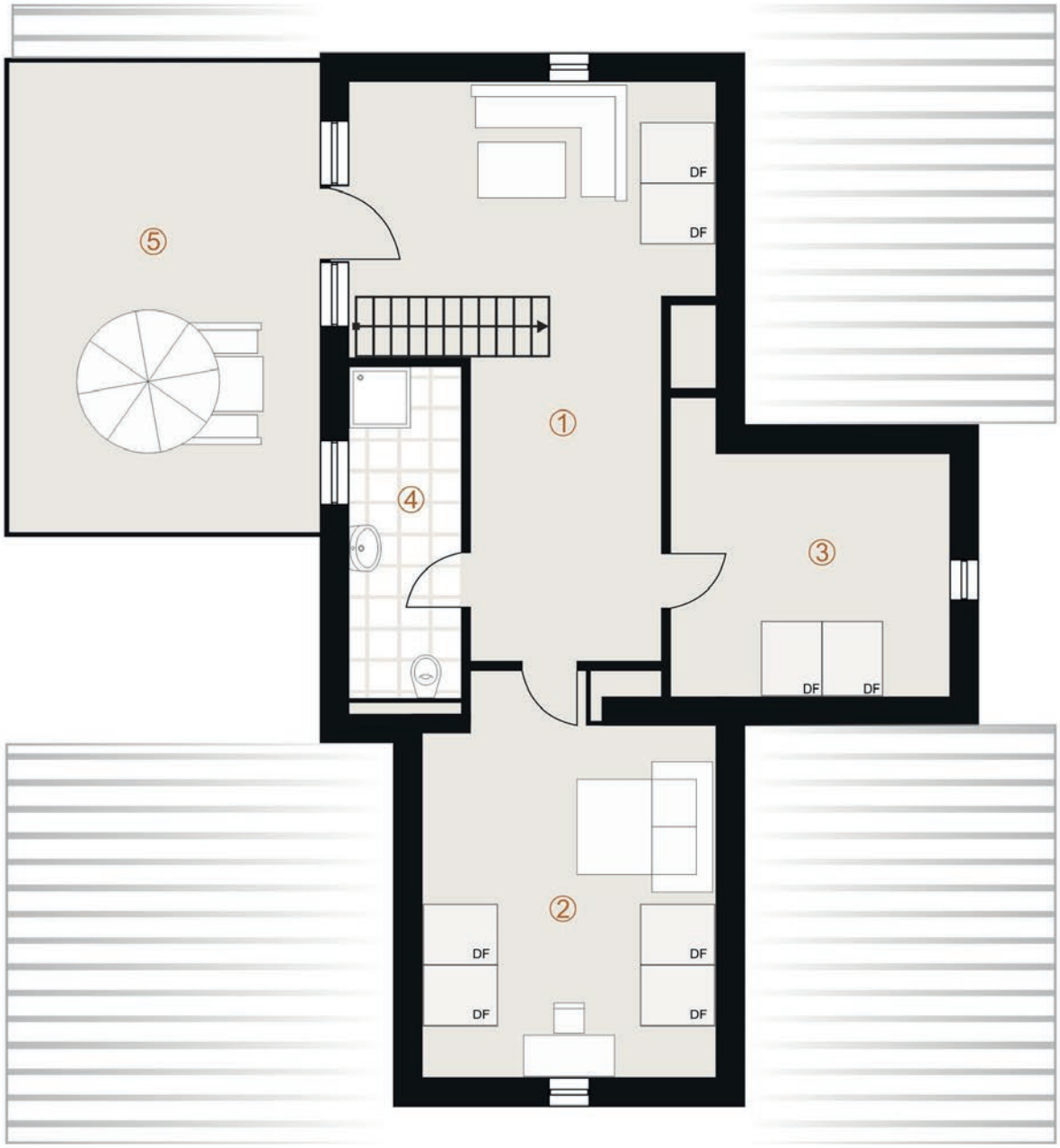
Top 6 (2. Obergeschoss)		
1	Vorraum	5,20 m²
2	Wohnküche	26,91 m²
3	Zimmer	18,64 m²
4	Bad	8,37m²
5	WC	1,85 m²
6	Balkon	16,35 m²
7	Balkon	2,33 m²



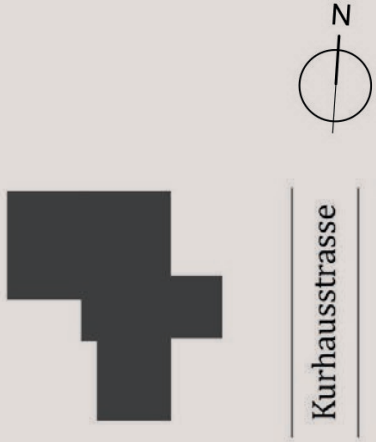


Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.

TOP 6 | DG



Top 6 (Dachgeschoss)	
1 Galerie	28,79 m²
2 Dachboden	21,25 m²
3 Abstellraum	13,31 m²
4 Bad	7,43 m²
Wohnfläche	**110,50 m²**
5 Terrasse	29,81 m²
Freifläche	**48,49 m²**



Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.

Preisliste

TOP	Gesamtkaufpreis €
Kellergeschoss	
TOP 1 Atelier/Büro	240.000,–
Erdgeschoss	
TOP 2 Wohnung	340.000,–
TOP 3 Wohnung	570.000,–
1. Obergeschoss	
TOP 4 Wohnung	1,090.000,–
2. Obergeschoss (+ DG)	
TOP 5 Wohnung	460.000,–
TOP 6 Maisonette (+ DG)	1,218.000,–

Stellplätze außen	Kaufpreis
PKW-Stellplatz	25.000,–

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



»Ein Herz für Ischl«, Aquarell auf Papier, 1988-89
Der bekannte Maler und Staatspreisträger Ernst Karl Willi
hatte einst in der Kurhausstraße 5 sein Atelier.

KURHAUSSTRASSE Nº 5



Alexander Schmied

Schmied Immobilien

Traunkai 29
4820 Bad Ischl
+43 664 390 91 77
alexander@schmied-immobilien.at

Schmied Immobilien KG

Ihr verlässlicher Partner

Schmied Immobilien steht seit Jahrzehnten für Vertrauen, Verlässlichkeit und Fachkompetenz in der Immobilienvermittlung im Salzkammergut. Unser Familienunternehmen mit Sitz in Bad Ischl verbindet langjährige Erfahrung mit einer tiefen Verbundenheit zur Region. Unser Anspruch ist es, Immobilien mit Wert und Seele zu vermitteln – stets mit Blick auf Qualität, Individualität und die persönlichen Bedürfnisse unserer Kunden.

Impressum Herausgeber: Schmied Immobilien KG | Fotos: Shutterstock, Adobe Stock, Fotolia | Renderings: home-visuals, Vilsheim | Grafik: BUERO11, Bad Ischl

Sämtliche Angaben in diesem Prospekt sind unverbindlich. Haftungsausschluss: Irrtümer, Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten. Dargestellte Bilder und Visualisierungen können von der Realität abweichen, eine Haftung ist ausgeschlossen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen.