



#0004003585

## Villa Herzfeld - leben im herzen Bad Ischls

4820 Bad Ischl



Kaufpreis: ab 529.000,00 €

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Ingrid Nutz

Immobilientreuhänderin (Makler,  
Bauträger)

Real-Treuhand Immobilien

[nutz@raiffeisen-immobilien.at](mailto:nutz@raiffeisen-immobilien.at)

+43 676 8141 9319





## BESCHREIBUNG

Aus Geschichte wird Gegenwart.

Leben in der "Villa Herzfeld" im Herzen Bad Ischls!

Es entstehen 13 Wohnungen in saniertem, historischem Altbau und Neuanbau an den Flanken vom Bestand.

Alleinstellungsmerkmale wie raumhohe Verglasungen, Fischgrätparket und hohe Räume sichern ein mondänes Wohnambiente.

Besonderes Augenmerk wurde auf energieeffizienz gelegt. Die Beheizung erfolgt mittels Erdwärme (Tiefenbohrungen).

Aus Geschichte wird Gegenwart.

Leben in der "Villa Herzfeld" im Herzen Bad Ischls!

Es entstehen 13 Wohnungn in saniertem, historischem Altbau und Neuanbau an den Flanken vom Bestand.

Alleinstellungsmerkmale wie raumhohe Verglasungen, Fischgrätparket und hohe Räume sichern ein mondänes Wohnambiente.

Besonderes Augenmerk wurde auf energieeffizienz gelegt. Die Beheizung erfolgt mittels Erdwärme (Tiefenbohrungen).

Wohnungsgrößen zwischen 50 m<sup>2</sup> - 97 m<sup>2</sup>.



Zwei Wohnungen nebeneinander für mehr Platz (abhängig vom Baufortschritt und Verkaufsstand).

Realisierung persönlicher Wünsche wie Umplanung und Ausstattungs Auswahl je nach Baufortschritt möglich.

Sonderwunschanwicklung anhand Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Fertigstellung Herbst 2025.

Gerne senden wir die vollständigen Angebotsunterlagen inkl. visualisierter Grundrisse, Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Folder zu.

Freue mich auf Ihre Anfrage.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2023/2025
Baustatus	Geplant
Fertigstellungsdatum	31.10.2025
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	Freiplatz (optional), Carport (optional)

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	23.08.2023
Gültig bis	22.08.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	36,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,70
fGEE Klasse	 A+



Die Ausstattung ist gekennzeichnet von hochwertigen Materialien und Bauausführung. Alleinstellungsmerkmale wie raumhohe Verglasungen, Fischgrätparket und hohe Räume sichern ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Besonderes Augenmerk wurde auf energieeffizienz gelegt. Die Beheizung erfolgt mittels Erdwärme (Tiefenbohrungen).

### MERKMALE

Sonderausstattung

Fahrstuhl / Lift,  
Seniorenerecht

Zustand

Erstbezug



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	539.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	539.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Vertragserrichter Mag. Brigitte Steinhuber- Kals
--------------------	--

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

### WEITERE KOSTEN

Carport Stellplatz (Einmalig)	25.000,00 € inkl. USt.
-------------------------------	------------------------

Freiparker (Einmalig)	6.000,00 € inkl. USt.
-----------------------	-----------------------

Kaufpreise von EUR 539.000,- bis EUR 1.550.000,-

Gößen zwischen 52 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup>, bzw. zwei Wohnungen nebeneinander für mehr Platz.

Realisierung persönlicher Wünsche wie Umplanung und Ausstattungs Auswahl je nach Baufortschritt möglich. Sonderwunschanwicklung anhand Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



## LAGE UND UMGEBUNG

Im Herzen der Stadt Bad Ischl gelegen, umgeben von grün. Die Stadt Bad Ischl punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Diese ist zu Fuß vom Standort vor der Tür. Ein bunter Mix aus Einzelhandels- und Fachgeschäften (Tracht, Huterzeugung, Möbel und Interior, ...), (Fach-) Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus zählen zum Angebot.

Bald heimisch hier provitiert man ganzjährig von einer angenehm belebten Stadt mit dem Vorteil Grün, Wälder und Seen in unmittelbarer Umgebung erleben zu können. Im Umkreis von 20 Fahrminuten befinden sich verschiedene Salzkammergut Seen, Berge die erwandert werden möchten und vieles mehr.

Das kulturelle Angebot wartet mit den Lehar Festspielen, Projekten der Kulturhauptstadt 2024 und mit unzähligen, verschiedenen Brauchtumsfesten, wie z.B. den "Lichachtbratlmontag", auf.

Bad Ischl bietet ganzjährig ein lebenswertes Flair. Man kann sich selbst aussuchen, wo man dabei sein will oder eben nicht.

Zu guter Letzt ist die Kaiserstadt, sehr gut angeschlossen an das öffentliche Verkehrsnetz mit Bahn und Bus.

(ÖBB) Wien-Ischl und Busverbindung (Salzburg-Ischl).



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[3585\\_Geschossgrundrisse 0624](#)

[3585\\_Bad Ischl\\_Folder\\_05\\_reduziert RT](#)

[3585\\_Bad Ischl\\_Bau- und Leistungsbeschreibung RT](#)

[3585\\_Kaufpreise 0624](#)





3585\_Ratenplan nach BTVG\_RT

3585\_EAW für Kunden

