

## **Moderne Wohnräume in Hall - 104m<sup>2</sup> Wohnung mit Loggia, TG-Stellplatz & Personenaufzug**



**Objektnummer: 2589**

**Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6060 Hall in Tirol
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	430,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

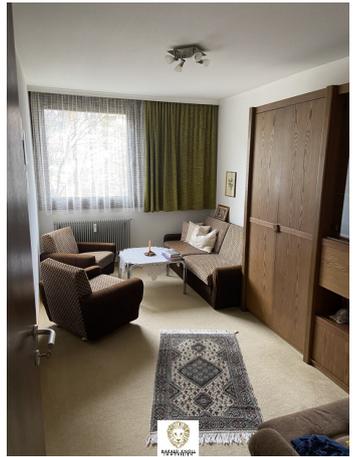


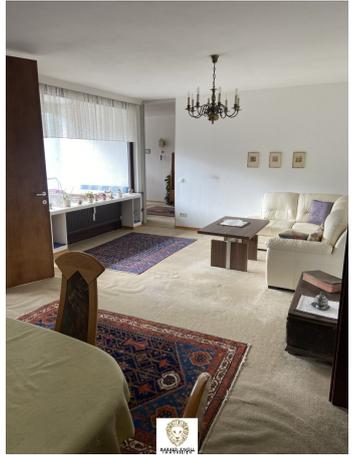
### Harald Knoll

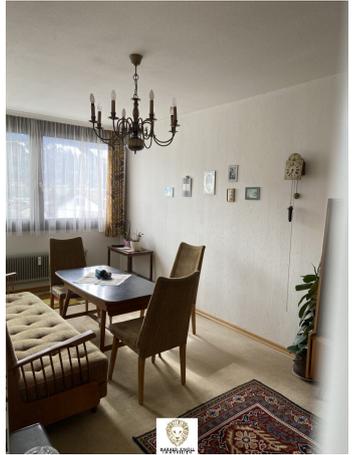
Harald Knoll Immobilien  
Sillgasse 15  
6020 Innsbruck

T +43 512 35 90 03  
H +43 664 83 85 207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 6060 Hall in Tirol! Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 104m<sup>2</sup>, sondern auch eine ideale Lage inmitten der wunderschönen Berglandschaft Tirols.

Die 4 Zimmer Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude und überzeugt mit viel Platz für Sie und Ihre Familie. Der offene Grundriss lässt viel Tageslicht in die Räume und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die großzügigen Fenster bieten zudem einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur.

Geplante Thermische Sanierung der Gebäudehülle: (Vorhaben beschlossen - Abschluss Herbst 2025)

÷ Fassadendämmung aus Mineralfaser mit einer Dämmstärke laut heutigem Standard

÷ Fenstertausch inkl. Zusatzdämmung der Paneele, exkl. Fenster und Türen der Loggien

÷ Die Loggien werden mit öffnenbaren Fenstern verschlossen und somit in die warme Gebäudehülle integriert. Somit bestünde die Möglichkeit, die Loggien auch im Winter als Wintergarten zu nutzen. Gegen Aufpreis sind Schiebe-Falt- Fensterelemente möglich,

sodass die jeweilige Loggia über die gesamte Breite geöffnet werden kann.

÷ Abdichtung und Sanierung der Blumentröge

÷ Dämmung der untersten Geschossdecke

÷ Ziel ist die Erreichung des rechnerischen Heizwärmebedarfs laut den klimaaktiv- Kriterien der Bundesförderung, was mit einer deutlichen Reduktion der Heizkosten einherginge.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und bringt Sie schnell und bequem in die historische Altstadt von Hall sowie in die umliegenden Ortschaften oder in die nahegelegene Landeshauptstadt Innsbruck. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da sie eine schnelle Anbindung an die Autobahn sowie an das Schienennetz der ÖBB bietet.

Doch nicht nur die Verkehrsanbindung ist hier perfekt, auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule oder Kindergarten – alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für Ihre Freizeitgestaltung ist bestens gesorgt. Die Universität Innsbruck befindet sich in nur wenigen Kilometern Entfernung und auch zahlreiche Wander- und Radwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Keine Lust zum Kochen? Kein Problem! Nur wenige Schritte von Ihrer neuen Wohnung entfernt finden Sie Supermärkte, Bäckereien und Restaurants, die eine Vielzahl an kulinarischen Köstlichkeiten anbieten.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Traum für Familien, sondern auch für Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und eine idyllische Umgebung legen. Die ruhige Lage und die Nähe zur Natur bieten Ihnen die perfekte Kombination aus Stadtnähe und Erholung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihre neue Traumwohnung persönlich zu präsentieren und Sie beim Einzug in Ihr neues Zuhause zu unterstützen. Seien Sie Teil dieser wunderschönen Gemeinde und genießen Sie das Leben in vollen Zügen!

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap