Altbauwohnung / Ordination / Praxis / Büro in Hall in Tirol

Objektnummer: 5093/104

Eine Immobilie von Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6060 Hall in Tirol
Baujahr:	1874
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	184,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	550.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.989,13 €
Betriebskosten:	105,70 €
USt.:	10,57 €

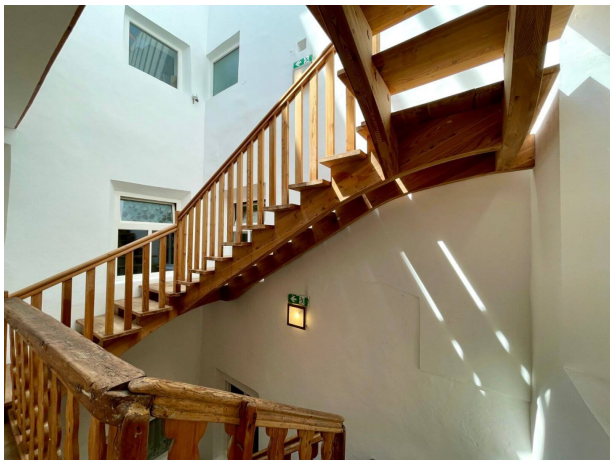
Ihr Ansprechpartner

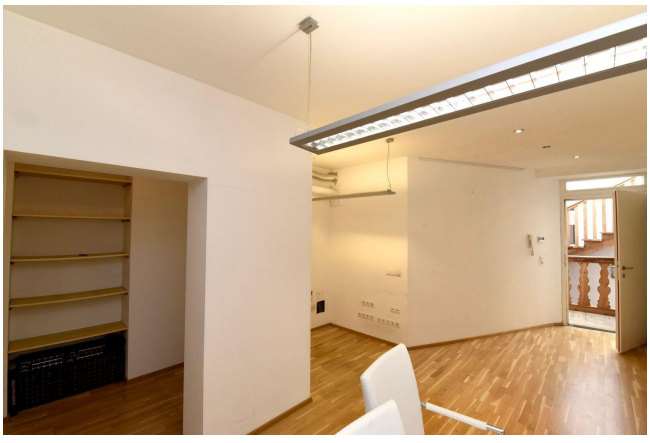
Tamara Bacher, MA

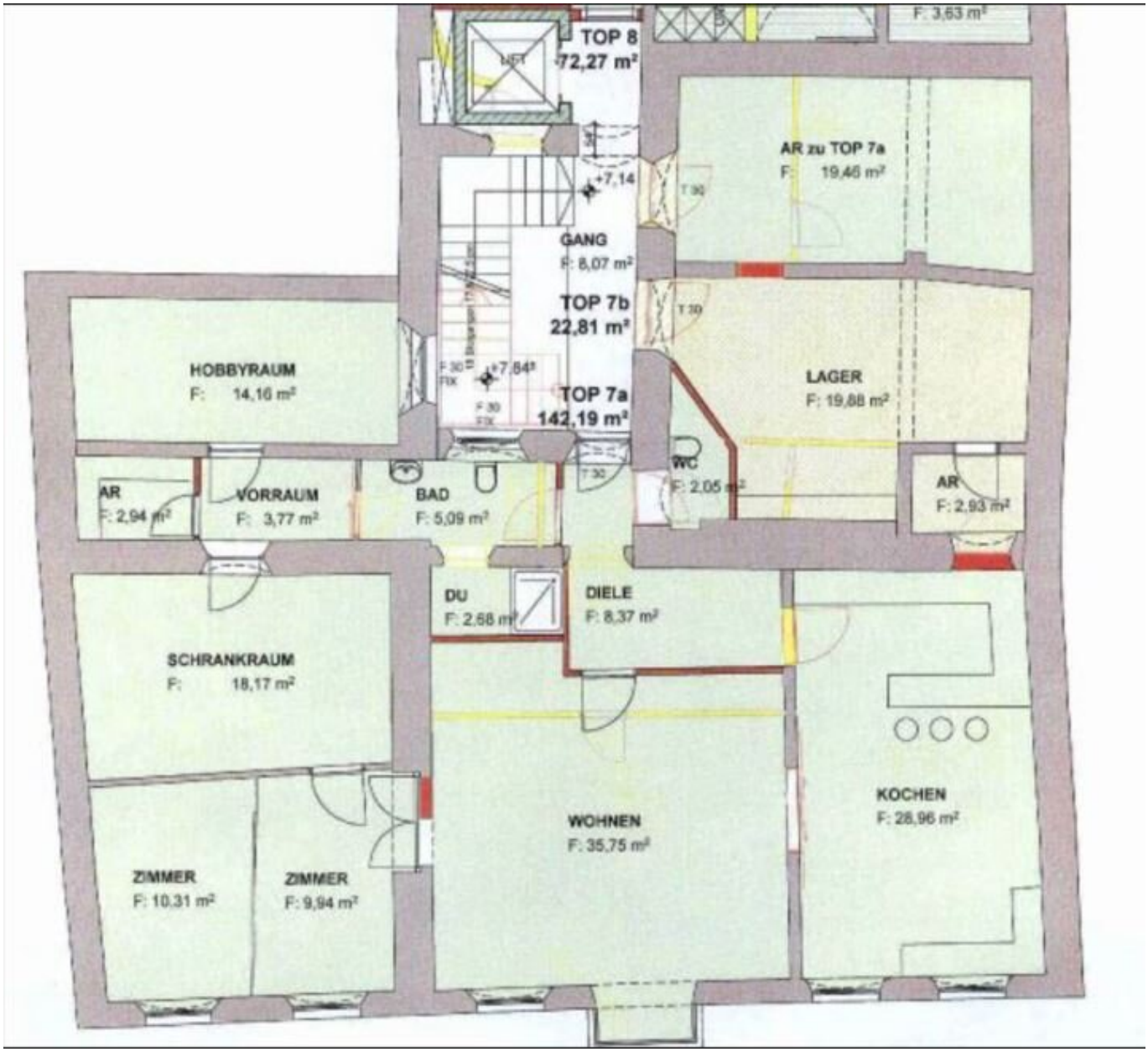
Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH
Kaiserjägerstraße 30
6020 Innsbruck

T +43 512 580 242 13
H +43 677 616 45607

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






F: 3,63 m²
TOP 8
72,27 m²
AR zu TOP 7a
F: 19,46 m²
+7,14
GANG
F: 8,07 m²
TOP 7b
22,81 m²
TOP 7a
142,19 m²
+7,84
HOBBYRAUM
F: 14,16 m²
LAGER
F: 19,88 m²
AR
F: 2,94 m²
VORRAUM
F: 3,77 m²
BAD
F: 5,09 m²
WC
F: 2,05 m²
AR
F: 2,93 m²
DU
F: 2,68 m²
DIELE
F: 8,37 m²
SCHRANKRAUM
F: 18,17 m²
KOCHEN
F: 28,96 m²
WOHNEN
F: 35,75 m²
ZIMMER
F: 10,31 m²
ZIMMER
F: 9,94 m²

Objektbeschreibung

Provisionsfrei für Käufer | Wohnbauförderung möglich | Preisreduktion!

In einer der gefragtesten Adressen **im Herzen der Haller Altstadt** gelangt diese außergewöhnliche Immobilie mit rund **185 m² Nutzfläche** im 2. Obergeschoss eines teilsanierten Altbauhauses zum Verkauf. Das Gebäude ist sowohl über das gepflegte Stiegenhaus als auch bequem per **Lift** barrierefrei erreichbar (nicht auf Barrierefreiheits-ÖNORM geprüft).

Diese Wohnung vereint historischen Charme mit moderner Technik und ist in ihrer **Nutzung völlig flexibel** – ob als großzügige Familienwohnung, Kombination aus Wohnen & Arbeiten, Kanzlei, Ordination oder Praxisgemeinschaft: Diese Immobilie passt sich Ihren Bedürfnissen an.

Die Highlights im Überblick:

- **zentrale Lage** in der Altstadt von Hall
- Gesamtnutzfläche ca. 185 m², verteilt auf **5,5 Zimmer plus zwei separat begehbare Räume**
- **moderne Einbauküche** mit hochwertigen Neff-Geräten und sehr viel Stauraum
- moderne Spot-Beleuchtung in Rigips-Zwischendecke
- **diverse Änderungen der Aufteilung / Durchbrüche möglich**, u. a. vom separaten Bürobereich zur Küche oder Neuaufteilung der Zimmer
- zahlreiche Steckdosen – ideal für Homeoffice oder technikaffine Nutzungen
- **hochwertige Böden & Plissees / Vorhangschienen**
- brandschutzgesichertes Zusatz-Zimmer mit Belüftung
- Abstellraum mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Aufhängemöglichkeit für Fahrräder oder Reifen
- offener Kamin mit Kaminofen möglich (Voraussetzungen baulich gegeben)
- Gas-Heizungsanlage laufend gewartet

Aufteilung:

- großzügiger Vorraum mit Garderobe
- sonniger Wohn-Essbereich
- separate Küche mit Fenster und modernen Geräten
- fünf weitere Zimmer mit vielseitiger Nutzung (z. B. Schlafzimmer, Büros, Ordinationsräume)
- großes Badezimmer mit Fenster
- separates WC
- zwei zusätzlich nutzbare Einheiten mit eigenem Zugang (z. B. Büro, Wartebereich, Therapieraum, Archiv, Lager etc.)

Für diese Wohnung kann - bei erfüllten Voraussetzungen unter Berücksichtigung Förderrichtlinien (Stand 11/2025) **Wohnbauförderung** in Anspruch genommen werden:

Es stehen zwei Varianten offen:

ca. 8.600 € Wohnbaucheck - direkte Förderung, die den effektiven Kaufpreis reduziert

27.500 € Förderungskredit -> zinsgünstiger Landes-Kredit zur Entlastung der Gesamtfinanzierung

Weitere Nutzungsmöglichkeiten – je nach Zielgruppe:

- **Co-Working oder Kanzleigemeinschaft:** Die Raumaufteilung eignet sich für ein flexibles Arbeitsumfeld mit Mandant:innen-Verkehr.
- **Atelier mit Showroom & Werkstatt:** Für Künstler:innen, Designer:innen oder Handwerker:innen, die Arbeiten, Ausstellen und Wohnen kombinieren möchten.
- **Mehrgenerationenwohnen:** Abtrennbare Einheiten für ältere Angehörige, junge Erwachsene oder Au-pair mit eigenem Zugang.
- **WG-Lösung oder Familienwohnung** mit großzügigem Gemeinschaftsbereich und optionaler Arbeits-/Fitnesszone.

- **Ordination mit Behandlungsraum & Wartezimmer:** auch für Therapeut:innen, Heilpraktiker:innen oder Ärzt:innen interessant.

- **Seminarwohnung oder Retreat Space:** Mit etwas Feinschliff und Möblierung perfekt für kleine Gruppenformate, Yoga, Coaching oder Schulungen.

Das Potenzial dieser Liegenschaft lässt sich am besten im Rahmen einer persönlichen Begehung erfassen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir begleiten Sie professionell von der ersten Anfrage bis zum Vertragsabschluss.

Zusatzinfo: Die Wohnung wird derzeit so gut wie nicht bewohnt. Die Heiz- und Energiekosten fallen daher aktuell kaum ins Gewicht und werden verbrauchsabhängig über die zentrale Gasheizungsanlage (Contractingvertrag mit KELAG) zusätzlich verrechnet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap