

**K3 - Helle PANORAMA-LOFT inklusive ca. 20 m<sup>2</sup>  
ÜBERDACHTER TERRASSE mit traumhaftem Berg- und  
Weitblick inmitten der HALLEINER ALTSTADT!**



**Objektnummer: 1261337**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5400 Hallein
<b>Baujahr:</b>	1600
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	377.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	308,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Eder**

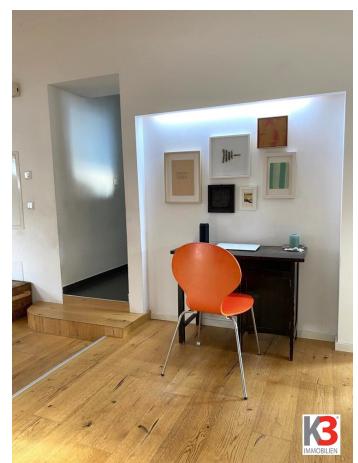
K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9



**K3**  
IMMOBILIEN



**K3**  
IMMOBILIEN



**K3**  
IMMOBILIEN



**K3**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Eine **GANZ BESONDERE WOHNUNG** steht hier zum Verkauf!

Im 4. Obergeschoss eines Halleiner Altstadthauses liegt dieses schöne Schmuckstück, welches im Jahr 2017 von einem Dachboden zu einer Loftwohnung ausgebaut wurde.

Zwei **BESONDERE HIGHLIGHTS** hat diese Wohnung zu bieten:

- Eine **über 20 m<sup>2</sup> große Terrasse** mit herrlichem Bergblick!!!
- Einen **33 m<sup>2</sup> großen Dachboden!!!**

## SO LEBEN SIE HIER:

- **Eingangsbereich** - Beim Betreten der Wohnung fällt der Blick bis ans andere Raumende. In einer schönen Nische im Eingangsbereich wurde die Hängegarderobe platziert.
- **Wohnbereich** - Weiterführend vom Eingangsbereich wurde unter zwei Dachfenstern die Wohnzimmerecke eingerichtet. Der große Wohnbereich wird optisch geschickt durch einen Steher unterteilt und schafft so, trotz des offenen Raumes einen gemütlichen Bereich, in welchem derzeit die Kinderspielecke eingerichtet ist.
- **Kleiner Flur** - Zwischen Wohn- und Essbereich führt ein kleiner Flur in die Küche und

ins Badezimmer.

- **Küche** - Durch das doppelflügelige Fenster dringt viel Tageslicht in die nette, kleine Küche.
- **Badezimmer** - Dieses ist ausgestattet mit einem Waschtisch mit Unterschrank, einem Spiegelschrank, einer Eckdusche, einem Handtuchtrockner sowie einer Toilette.
- **Arbeitsplatz** - Gleich vor dem kleinen Flur, zwischen Wohn- und Essbereich wurde in einer Mauernische die Büroecke eingerichtet. So wurde auch hier lediglich durch die Möblierung ein schöner Übergang zwischen den verschiedenen Wohnbereichen geschaffen.
- **Lese-Ecke** - Vis-a-vis vom Arbeitsplatz unterteilt wiederum ein Steher den Raum unter der Dachschräge. In diesem Bereich entstand eine gemütliche Lese-Ecke, in welcher ein Einbauschrank Platz für Bücher, Fernseher, etc. bietet.
- **Relax-/Schlafbereich** - Angrenzend zur Lese-Ecke wurde unter der Dachschräge der Schlafbereich eingerichtet. Dieser ist durch eine Kommode optisch vom Essbereich abgetrennt.

- **Essbereich** - Gegenüber des Wohnungseinganges, gleich neben einem Fenster, liegt der Essbereich. Von hier aus führt eine Balkontüre auf die traumhafte Terrasse.
- **Zimmer** - Dieses ca. 12 m<sup>2</sup> große separate Zimmer ist mit zwei Dachfenstern ausgestattet. Von diesem Raum aus führt eine Türe direkt in den eigenen 33 m<sup>2</sup> großen Dachboden, welcher extra viel Platz zum Lagern und Verstauen bietet.

#### PARKEN:

- Das Auto der Eigentümerin parkt in der Halleiner Altstadtgarage, welche sich 3 Minuten fußläufig von der Wohnung befindet. Die aktuellen Kosten für das Parkhaus betragen ca. € 700,-- pro Jahr.

#### INFO:

- Der Stand auf dem Rücklagenkonto beträgt € 79.860,41 per November 2025.

**NEUGIERIG GEWORDEN? - WIR FREUEN UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN  
BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

**Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap