

**Behaglicher Familientraum in guter Lage, ihr neues  
Zuhause zum Wohlfühlen!**



Küchen-Wohnbereich - KI Home Staging

**Objektnummer: 7002/150**

**Eine Immobilie von clever & smart immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6060 Hall in Tirol
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 44,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	635.000,00 €
Betriebskosten:	517,20 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Ronald Sagstätter

clever & smart immo gmbh  
Kugelfangweg 16  
6020 Innsbruck

T +43 512 239119 0  
H +43 664 3004060  
F +43 512 239119 23

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





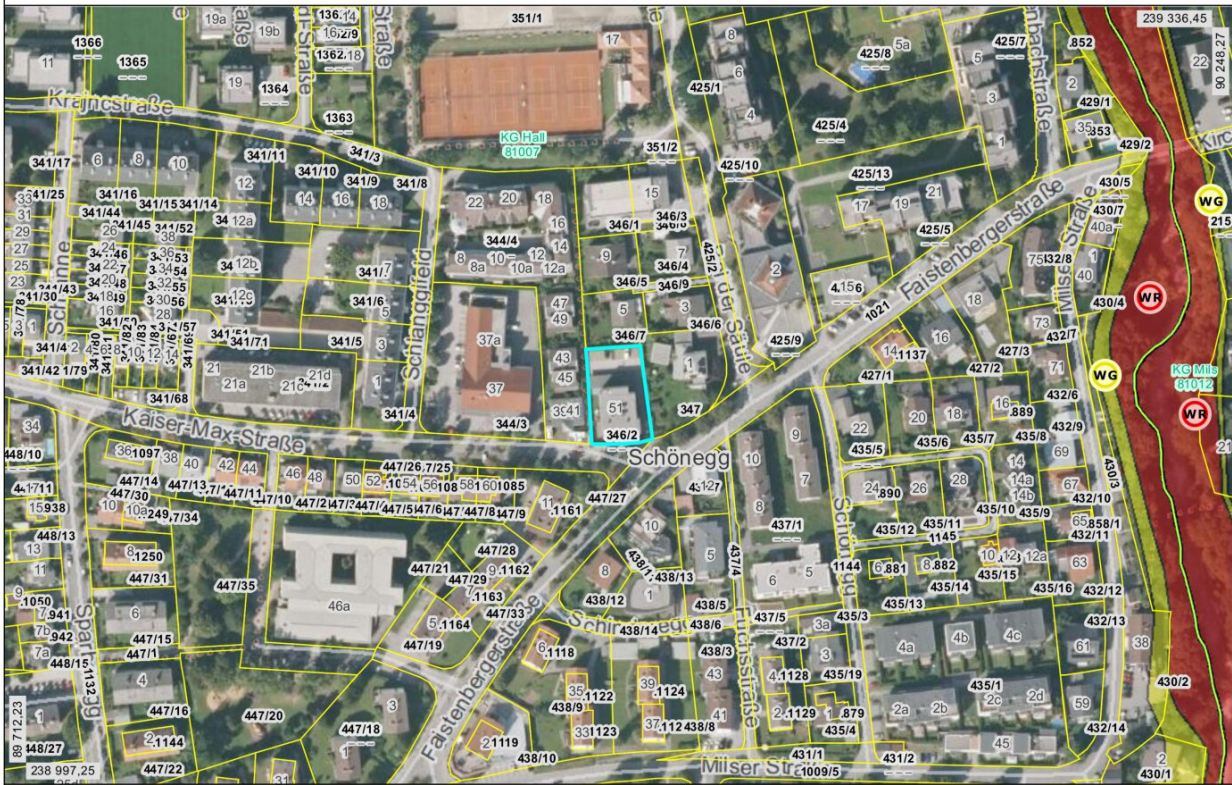








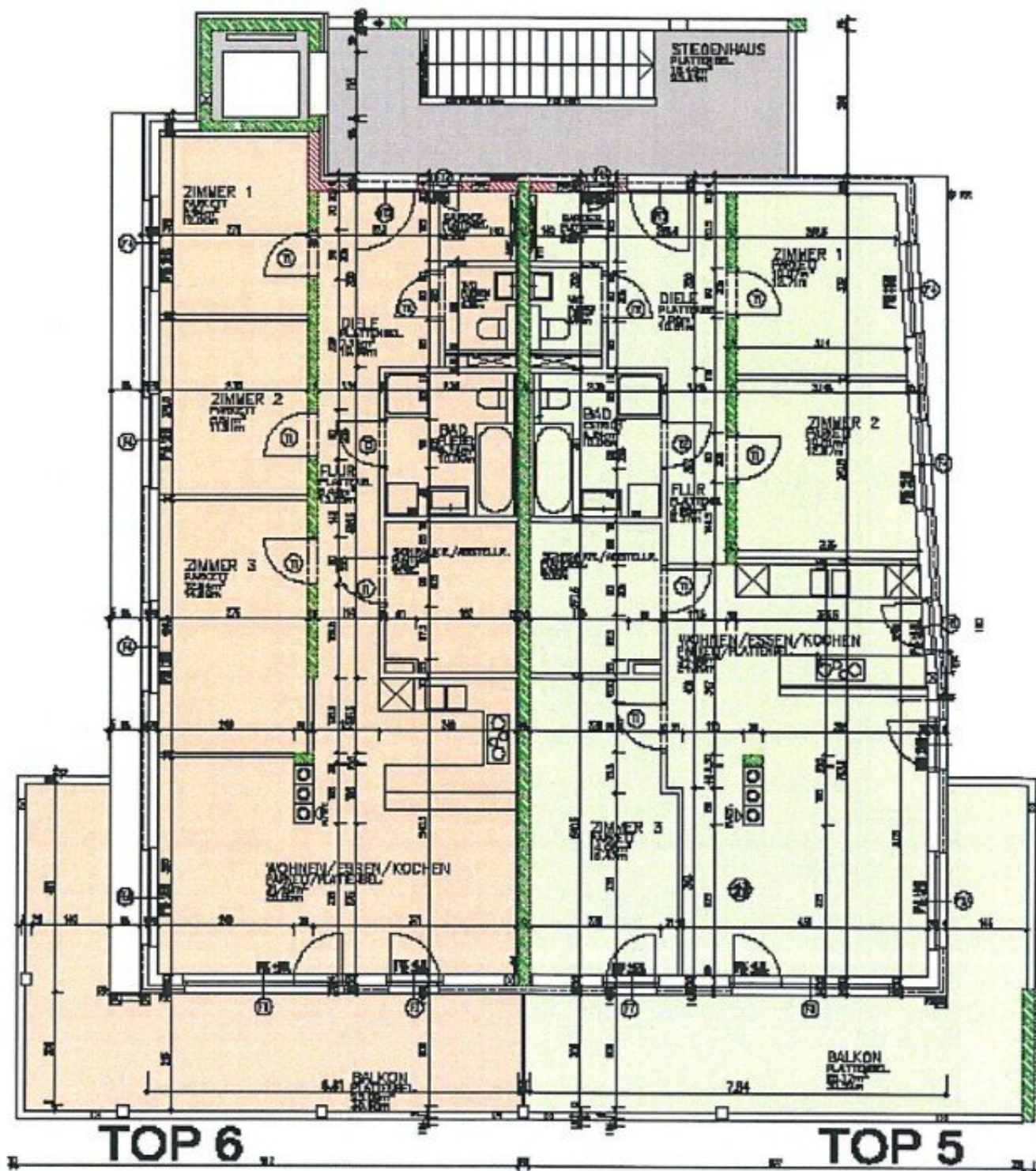




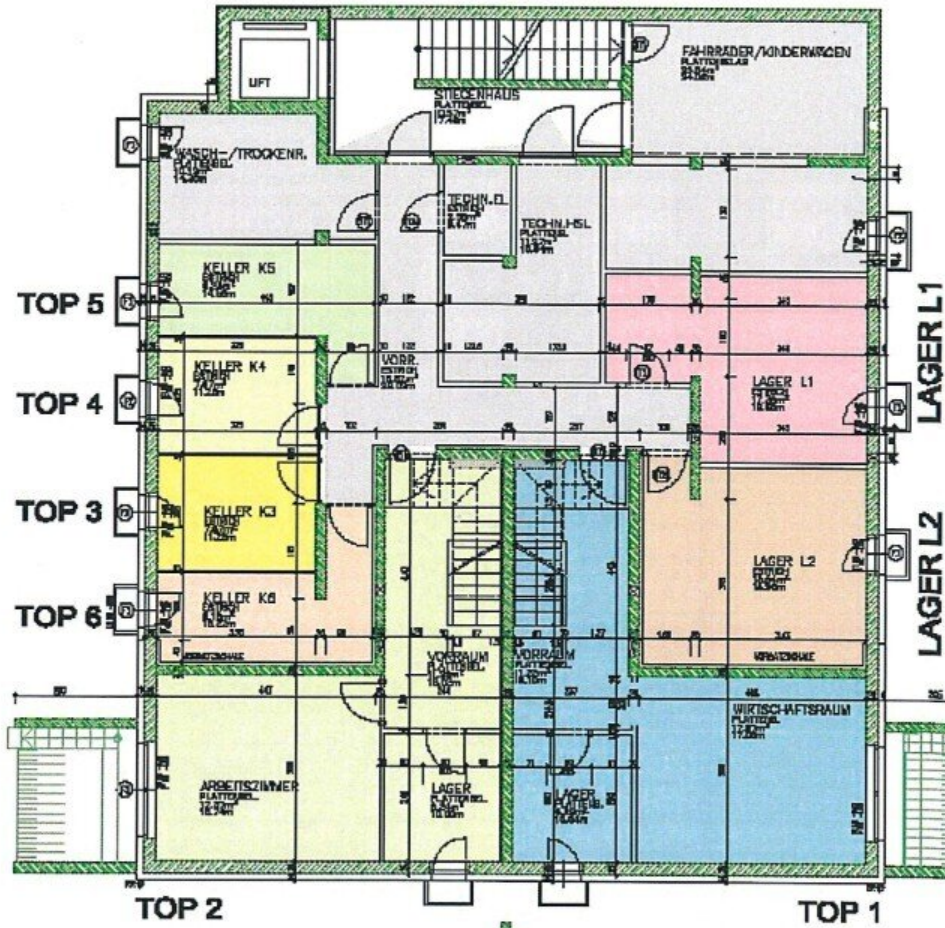




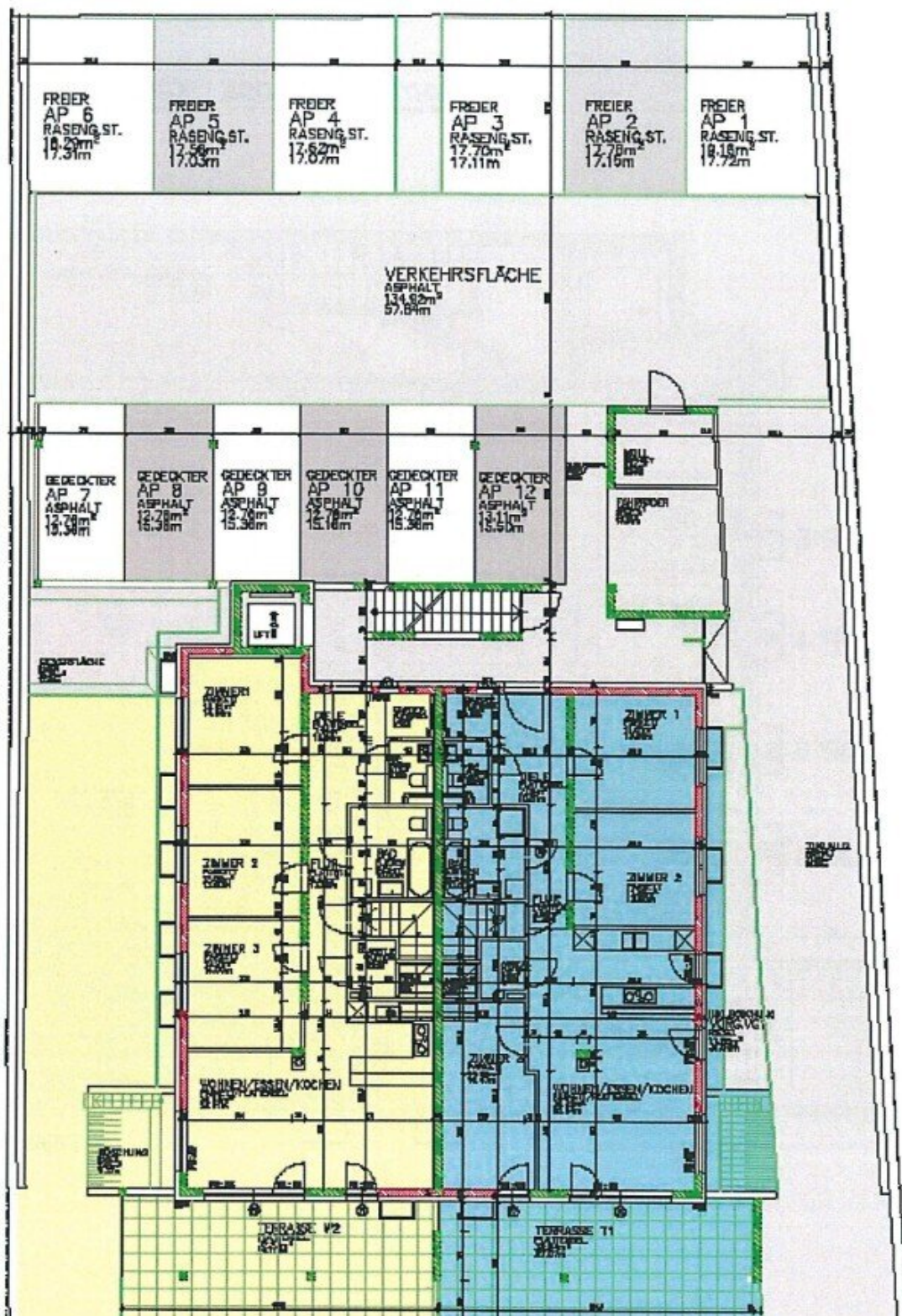




**UNTERGESCHOSS "KAISER MAX"**  
ONE HALLWAY HALL: LAGER-MAX-STRASSE 61







Top 5 4 - Zimmerwohnung  
 Diele

7,06 m2

Garderobe	1,75 m2					
WC	1,99 m2					
Flur	3,98 m2					
Bad	6,24 m2					
Schrankraum/Abstellraum	6,48 m2					
Zimmer 1	10,07 m2					
Zimmer 2	10,51 m2					
Zimmer 3	14,08 m2					
Wohnen/Essen/Kochen	34,88 m2					
Summe Wohnräume (WFL)	97,04 m2	1,00	97,04	97,04		
Zuschlag Balkon	25,17 m2	20,00%	5,03	5,00		
Zwischensumme				102,04	102	
Zubehör						
Keller K5	9,25 m2	0,25	2,31	2,00	2	
Summe Top 5 4 - Zimmerwohnung im 2. Obergeschoß						104



## Objektbeschreibung

**Hall in Tirol ist ein echter Geheimtipp für alle, die Kultur, Geschichte und Natur verbinden möchten.**

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Wohnraum – sie ist ein Zuhause zum Wohlfühlen. Schon beim Betreten dieser besonderen Immobilie spürt man ein harmonische Ambiente, das Wärme, Geborgenheit und Lebensqualität ausstrahlt.

In familienfreundlicher Lage von Hall in Tirol, befindet sich diese lichtdurchflutete 4,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss einer gepflegten kleinen Wohnanlage. Die Immobilie ist bequem mit dem Lift erreichbar und bietet ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Helligkeit und Wohnqualität legen.

Die Wohnung erstreckt sich über großzügige 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durchdachte Raumaufteilung bietet optimalen Komfort für Familien oder anspruchsvolle Paare, die viel Platz schätzen.

### Raumaufteilung

- Kombiniertes Wohn- Kochbereich.
- Kaminanschluss vorhanden.
- Zugang zur großen süd-östlich ausgerichteten Terrasse – perfekt für entspannte Sonnenstunden und gesellige Abende.
- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse.
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC.
- Separates Gäste-WC.
- Geräumiger Eingangsbereich mit viel Platz für Garderobe und Stauraum.
- Drei Schlafzimmer plus zusätzlicher 1/2 Raum – ideal für Büro, Spielzimmer oder

begehrter Kleiderschrank.

### **Zusätzliche Highlights:**

- Kellerabteil mit eigener kleiner Werkstatt – ideal für Hobbys oder zusätzlichen Stauraum.
- Ein Carport-Abstellplatz – witterungsgeschützt.
- Ein weiterer Frestellplatz im Freien.
- Gepflegte, ruhige Wohnanlage mit wenigen Einheiten, angenehme Nachbarschaft.

Diese Immobilie strahlt Lebensqualität und Behaglichkeit aus – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die ein gemütliches Zuhause in einer guten Lage suchen.

### **Wichtiger Hinweis**

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten, Vor- und Nachname, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können.

### **Rechtlicher Hinweis**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von der **clever & smart immo gmbh**, welche als Makler tätig ist, überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und von Dritten übermittelt wurden, und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap