

**Großes Einfamilienhaus in zentraler Lage neben der
Altstadt in Hall in Tirol**



Objektnummer: 5231/1454

Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------|------------------------|
| Adresse | Stadtgraben |
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 6060 Hall in Tirol |
| Baujahr: | 1974 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 177,85 m ² |
| Nutzfläche: | 278,46 m ² |
| Bürofläche: | 32,52 m ² |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 83,29 m ² |
| Kaufpreis: | 1.090.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner

Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand

Jindra-Hellebrand Immobilien e.U.
Agramsgasse 16
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

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













Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.
· Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
· Staatlich geprüfter und behördlich
konzessionierter Immobilienreuhänder
· Akademischer beim Bundesministerium
für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine
e-Mail an: info@jindra-immobilien.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem gemütlichen Einfamilienhaus in der malerischen Stadt Hall in Tirol. Die perfekte Kombination aus großzügigem Wohnkomfort und idyllischer Umgebung erwartet Sie hier.

Auf großzügigen 177,85 m² Wohnfläche erleben Sie ein gepflegtes Ambiente, das keine Wünsche offenlässt. Das Haus bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Familien als auch für Paare ideal ist. Mit insgesamt drei Bädern und drei WCs genießen Sie höchsten Komfort und Privatsphäre für alle Bewohner. Der teilausgebaute Keller bietet darüber hinaus zusätzlich nutzbare Flächen. Auch ein großes Büro mit eigenem Eingang steht zur Verfügung. Des Weiteren stehen im Miteigentum noch zusätzliche Gartenflächen (ca. 248m²) zur Verfügung, die nur mit dem hinteren Haus geteilt werden.

Ein Highlight sind die zwei Balkone und die großzügig überdachte Terrasse mit Grillkamin auf der Sie entspannte Stunden verbringen können. Genießen Sie die Sonne auf Ihrem Südbalkon oder entspannen Sie am Westbalkon mit einem Glas Wein – hier wird jeder Abend zum Genuss.

Die Innenausstattung überzeugt durch stilvolle Fliesen, warmes Laminat und edles Parkett, die eine harmonische Wohnatmosphäre schaffen. Die gemütliche Einbauküche ist ideal für leidenschaftliche Köche und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende mit Freunden und Familie. Die Zentralheizung mittels Fernwärme sorgen für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Im Wohnbereich befindet sich ein großer Kachelofen (mit automatischer Steuerung) der im Winter für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Zusätzlich zu den beiden Balkonen profitieren Sie von gleich vier Garagenstellplätzen und einem weiteren Stellplatz im Freien, was Ihnen und Ihren Gästen maximale Flexibilität und Komfort bietet.

Der überdachte Grillplatz neben dem Garten lädt zu gemeinsamen Abenden mit Ihrer Familie und Freunden ein.

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist einfach unschlagbar, sehr zentral aber doch ruhig. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie schnell und unkompliziert mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs – sei es mit dem Bus, über den Autobahnanschluss oder dem nahegelegenen Bahnhof.

Die Infrastruktur rund um Ihre neue Immobilie lässt ebenfalls keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, eine Universität sowie diverse Supermärkte und Bäckereien. Hier sind Sie nicht nur gut versorgt, sondern genießen zudem die Vorzüge eines lebendigen Stadtlebens

in einer der schönsten Regionen Österreichs.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser einzigartigen Gemeinschaft zu werden und lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre Hall in Tirols verzaubern. Dieses Einfamilienhaus bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein Lebensgefühl, das Sie und Ihre Liebsten begeistern wird.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Traumhaus wartet auf Sie!

Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% (derzeit besteht die Möglichkeit einer Befreiung von dieser Gebühr)

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten lt. Tarif

Finanzierungskosten lt. Bank

Anmerkung:

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail (info@jindra-immobilien.at).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien e.U. vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <4.250m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap