

## **Moderne, zentrumsnahe Garconiere mit sonnigem Balkon in Hall**



**Objektnummer: 7329/332**

**Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6060 Hall in Tirol
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 136,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Christoph Riccabona**

Eisenmann Immobilien GmbH  
Stampfanger 13  
6306 Söll

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







# Objektbeschreibung

## KOMPAKT und trotzdem alles vorhanden

Diese Garconniere befindet sich im 4. Obergeschoss und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie eine besonders lange Sonneneinstrahlung und tollen Ausblick. Ein absolutes Highlight ist der unverbaubare Ausblick auf die südliche Bergwelt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 25 m<sup>2</sup> und wird durch einen großzügigen, südseitigen Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup> ideal ergänzt.

Zusätzlich zur Wohnung gehören:

- ein Kellerabteil (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- ein separat parifizierter, markierter Parkplatz direkt vor dem Gebäude

## Ausstattung & Zustand

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert (2025) und präsentiert sich in einem neuwertigen, hochwertigen Zustand:

- **Elektrik:** vollständig erneuert inkl. Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter, neue Steckdosen, Lichtschalter und Deckenleuchten
- **Sanitär:** komplett neue Wasser- und Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung; modernes Badezimmer mit WC, Dusche, Waschtisch, Badezimmerradio, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper und beleuchtetem Spiegel
- **Heizung:** überarbeitete bzw. erneuerte Heizkörper mit neuen Thermostaten
- **Böden:** hochwertiger Echtholzparkett (Eiche) sowie Fliesen im Badezimmer

- **Wände:** neu verputzt und gestrichen, im Bad teilweise verflies
- **Fenster:** neue, hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster
- **Küche:** neue Einbauküche mit Markengeräten (Backofen mit Mikrowellenfunktion, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Induktionskochfeld)
- **Türen:** neue Innentüren in Weiß mit Edelstahlbeschlägen
- **Balkon:** neu verlegte Terrassenplatten

Auch das Gebäude selbst wurde im Jahr 2024 saniert, wodurch in naher Zukunft keine größeren Investitionen zu erwarten sind.

## Sonstiges

- geringe monatliche Betriebskosten
- **ideal geeignet als Eigenheim, Starterwohnung oder Anlageobjekt**

Auf den Fotos finden Sie inspirierende **Möblierungsvorschläge** zur Veranschaulichung der Raumgestaltung. Die Küche und das Bad sind integrierender Bestandteil der Wohnung und sind vorhanden, ansonsten ist die Wohnung NICHT möbliert

**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://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap