Dachgeschosswohnung (mit Lift) mit westseitiger Aussichtsterrasse - Wohnen für Verwöhnte !



Objektnummer: 5231/1476

Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bruckergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6060 Hall in Tirol
Baujahr:	2020
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,22 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	155,47 €
Heizkosten:	54,31 €
USt.:	26,41 €

Ihr Ansprechpartner

Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand

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

T +43 5223 52 2 04

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

























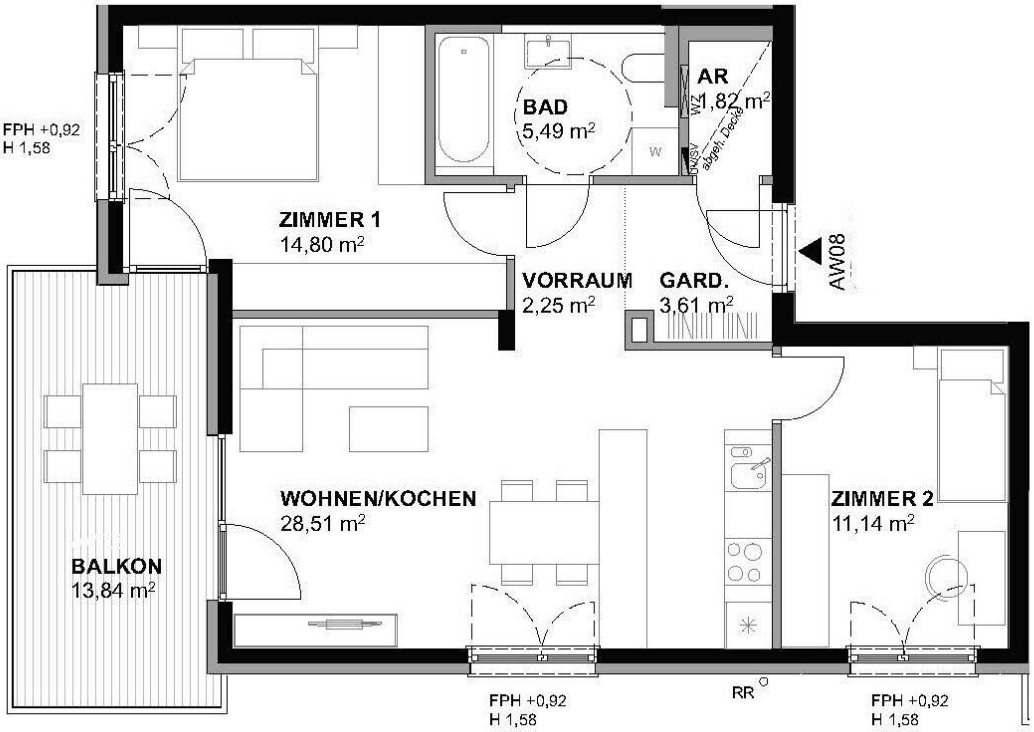
Jindra Immobilien

Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immobilientreuhänder
- 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
42 Jahren zur Verfügung.

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


FPH +0,92
H 1,58
ZIMMER 1
14,80 m²
BAD
5,49 m²
AR
1,82 m²
WZ
(Dusch)
abgeh. Decke
W
VORRAUM
2,25 m²
GARD.
3,61 m²
AW08
WOHNEN/KOCHEN
28,51 m²
ZIMMER 2
11,14 m²
BALKON
13,84 m²
FPH +0,92
H 1,58
RR
FPH +0,92
H 1,58

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühlparadies! Im Dachgeschoss einer exklusiven kleinen Wohnanlage erwartet Sie eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung, die modernen Luxus mit alpiner Gemütlichkeit verbindet. Auf 70,88 m² Wohnfläche genießen Sie das Privileg de facto Erstbezuges, da die Wohnung von der Eigentümerin kaum genutzt wurde.

Die Highlights im Überblick:

- Bezugsfertig & möbliert: Die Wohnung ist bereits stilvoll möbliert – die hochwertige Einrichtung kann auf Wunsch gerne komplett übernommen werden, ideal für einen stressfreien Einzug oder zur direkten Vermietung!

- Einzigartiges Ambiente: Der gemauerte Ofen ist das Herzstück der Wohnung. Er spendet an kalten Tagen wohltuende Strahlungswärme und schafft eine unvergleichlich gemütliche Atmosphäre durch einen verglasten Brennraum.

- Kulinarischer Genuss: Die maßgeschneiderte Qualitätsküche ist perfekt ausgestattet, bietet hochwertige Bora Geräte und lädt durch die offene Gestaltung zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

- Premium-Ausstattung: Edler Parkettboden in den Wohnräumen trifft auf stilvolle Fliesen in Bad und Küche, perfekt ergänzt durch eine angenehme Fußbodenheizung.

- Sonnenstunden garantiert: Das absolute Highlight ist die großzügige Westterrasse. Genießen Sie laue Sommerabende mit einem atemberaubenden Weitblick auf die Tiroler Bergwelt, die Stadt und das umliegende Grün.

- Wellnessfaktor: Das Tageslichtbadezimmer mit Whirlpool und Raumbelichtung lädt zum Entspannen ein und schafft eine Oase der Erholung.

Barrierefreiheit & Infrastruktur:

Dank des Personenaufzugs erreichen Sie Ihr neues Zuhause vollkommen bequem und barrierefrei. Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: Sämtliche Nahversorger (Supermärkte, Bäckereien), Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Schulen, Universität) sowie die

medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheke, Landeskrankenhaus Hall) sind bequem zu Fuß erreichbar. Die hervorragende Busanbindung bringt Sie zudem in kürzester Zeit nach Innsbruck oder ins Umland.

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit der Ruhe und Schönheit der Tiroler Bergwelt – ideal für alle, die Qualität, Komfort und eine erstklassige Lage schätzen.

Kaufpreis:

der Kaufpreis für diese Wohnung im Baurecht, inklusive Tiefgaragenabstellplatz, Kellerabteil und Möblierung beträgt € 530.000.- !

(Wichtiger rechtlicher Hinweis: Die Immobilie wird im Rahmen eines Baurechts erworben. Der dazugehörige Baurechtsvertrag läuft mit maximaler Planungssicherheit langfristig bis zum Jahr 2090, also noch 64 Jahre, die derzeitigen Kosten werden mit den Betriebskosten verrechnet und betragen € 160,94.- + € 12,22 TG monatlich).

Wir freuen uns Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zeigen zu können und freuen uns auf Ihre Terminanfrage.

Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1%

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, Julian Steiner,

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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <6.250m

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

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

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap