

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



**Objektnummer: 7002/146**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Sax-Mayr**

clever & smart immo gmbh  
Kugelfangweg 16  
6020 Innsbruck

T +43 512 239119 0  
H +43 664 5101569  
F +43 512 239119 23

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





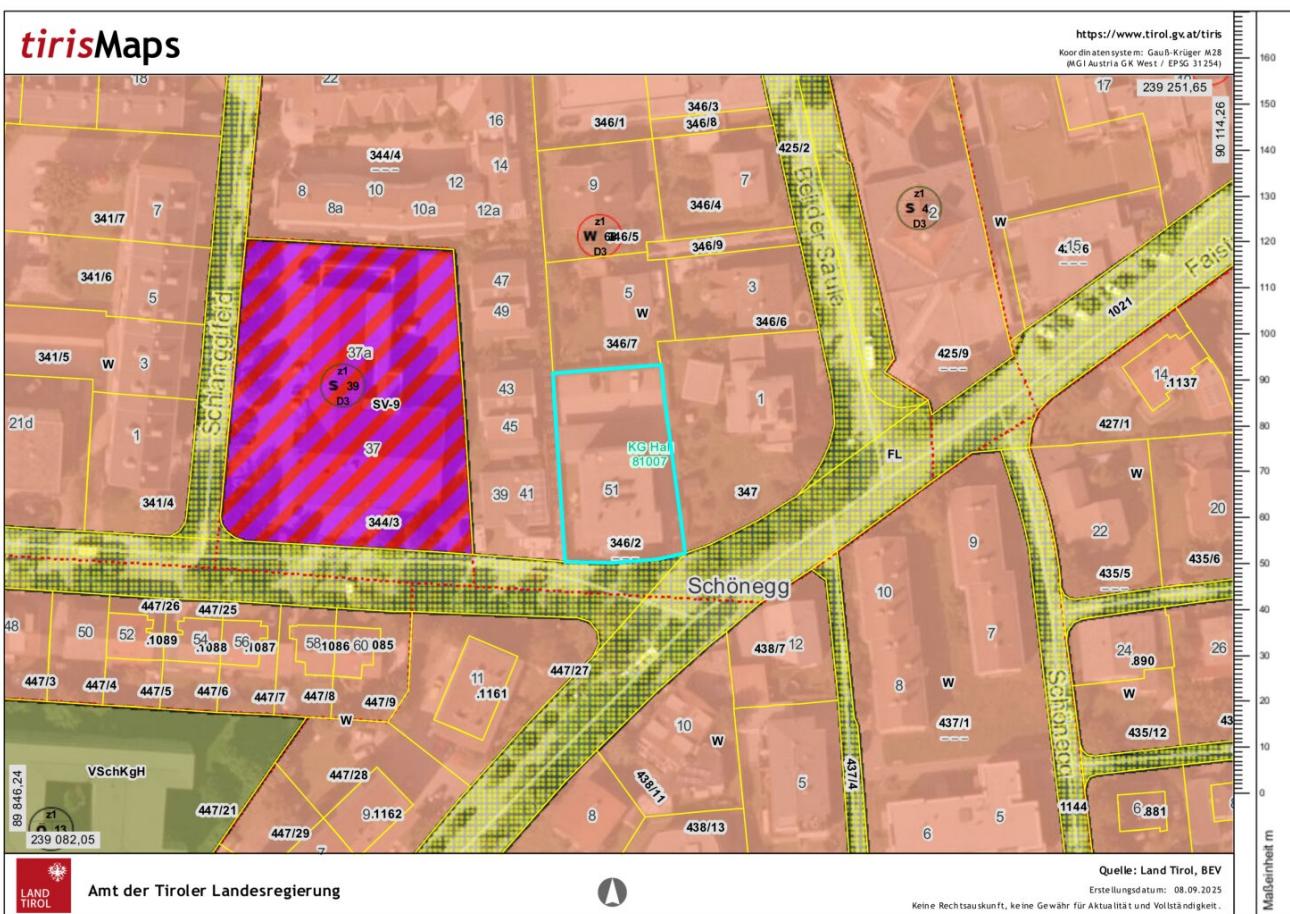


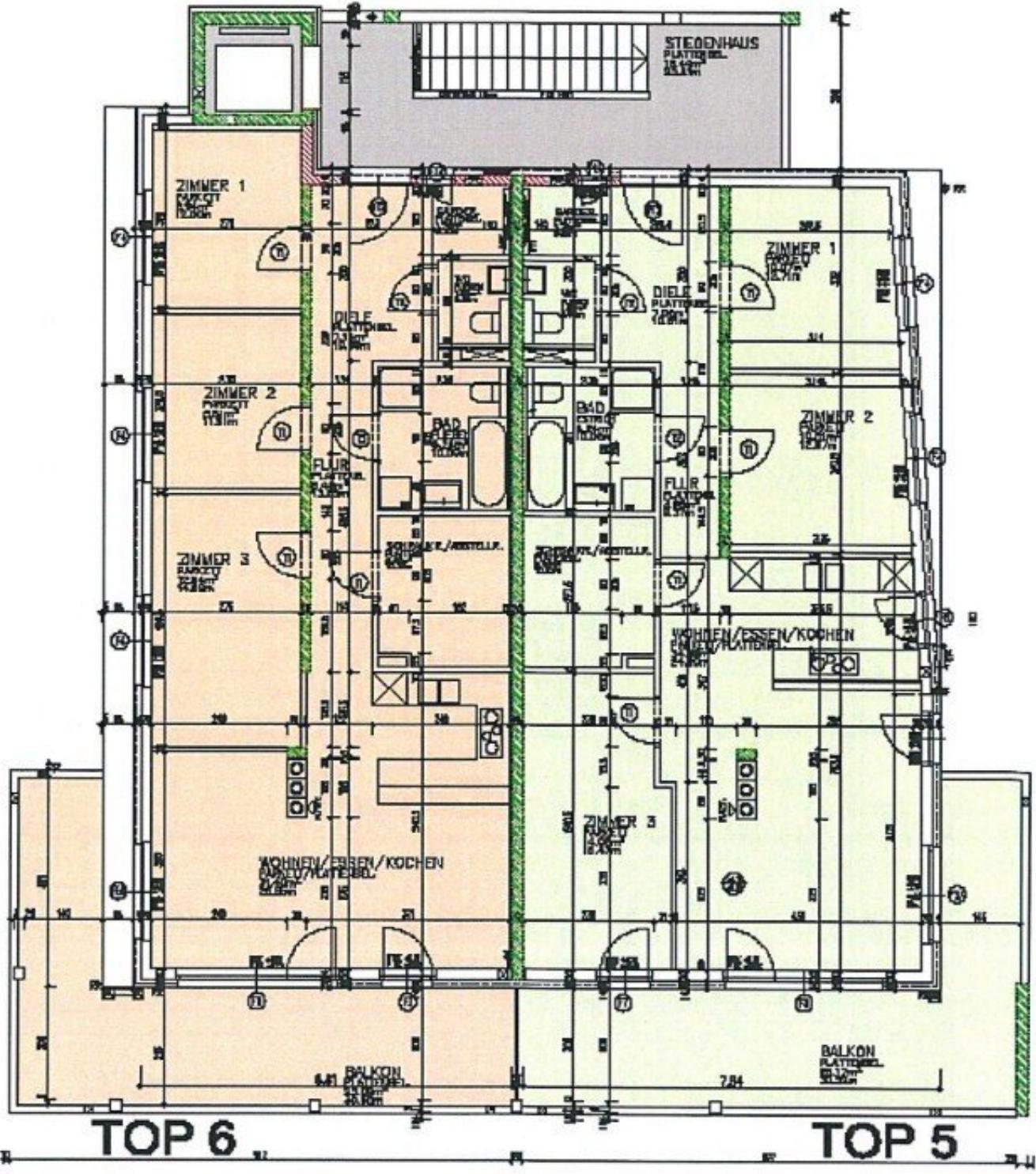




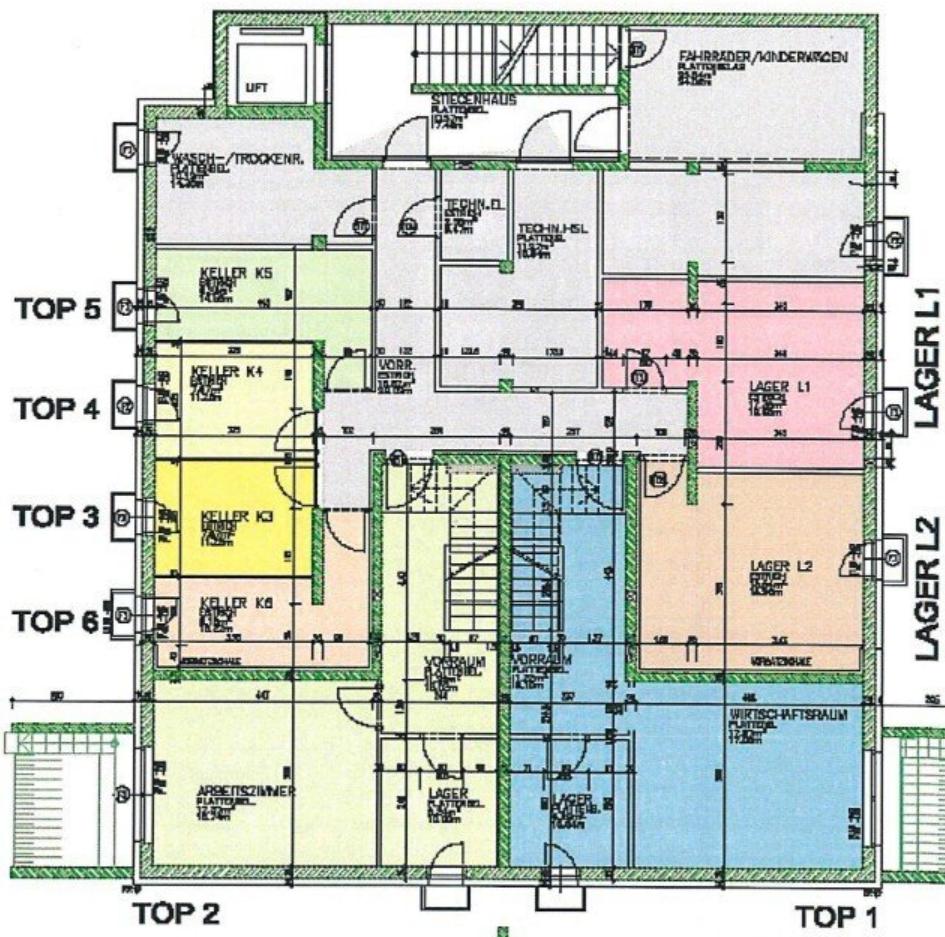
*tiris*Maps

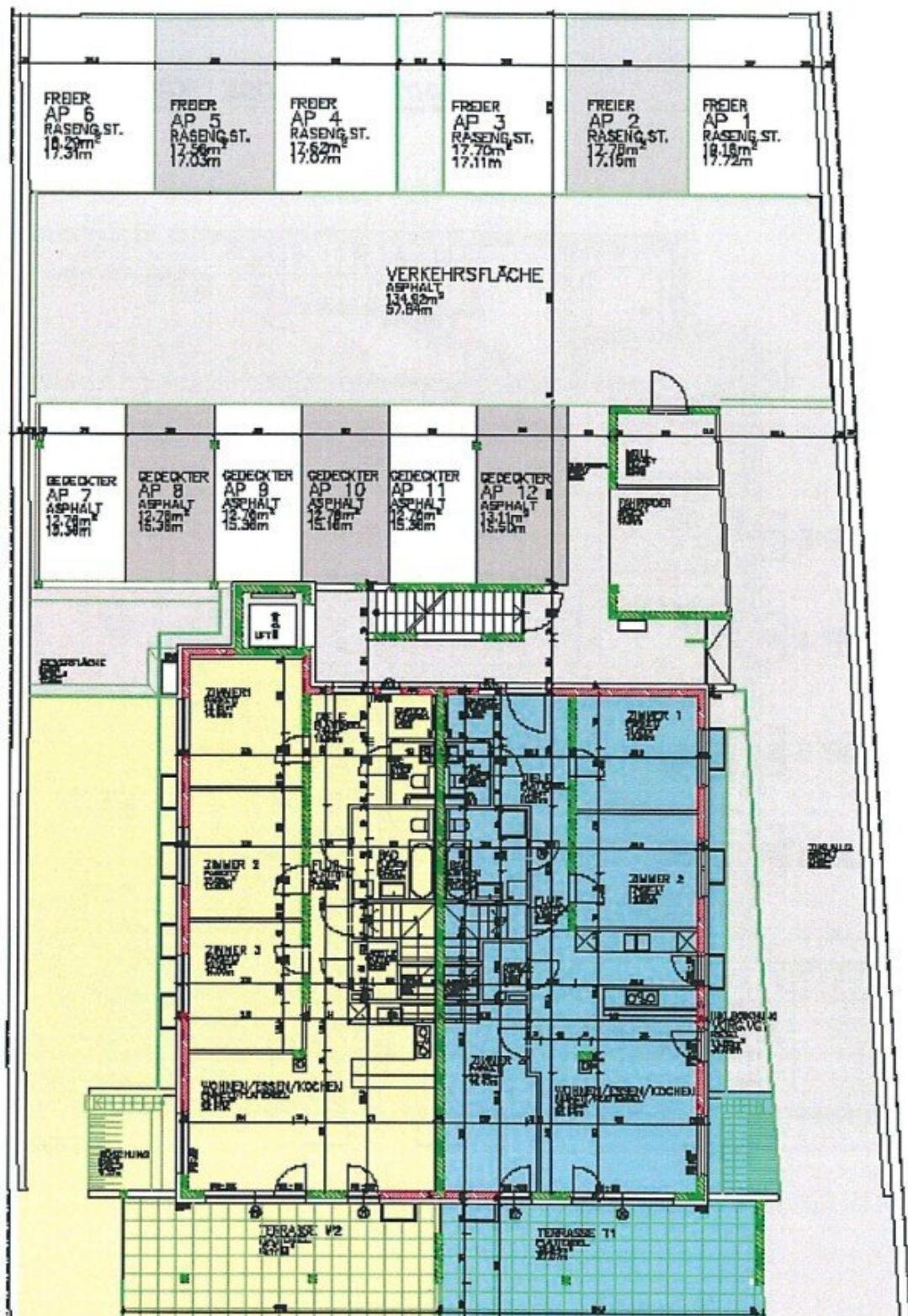
<https://www.tirol.gv.at/tiris>  
or din aten system: Gauß-Krüger M28  
IMGI Austria GK West / EPSG 31254)





**UNTERGESCHOSS "KAISER MAX"**  
DIE MÄRZTG HALLA, FASCH-MANUFAKTUR





Top 5 4 - Zimmerwohnung  
Diele 7,06 m<sup>2</sup>

Garderobe	1,75 m <sup>2</sup>					
WC	1,99 m <sup>2</sup>					
Flur	3,98 m <sup>2</sup>					
Bad	6,24 m <sup>2</sup>					
Schrankraum/Abstellraum	6,48 m <sup>2</sup>					
Zimmer 1	10,07 m <sup>2</sup>					
Zimmer 2	10,51 m <sup>2</sup>					
Zimmer 3	14,08 m <sup>2</sup>					
Wohnen/Essen/Kochen	34,88 m <sup>2</sup>					
Summe Wohnräume (WR)	97,04 m <sup>2</sup>	1,00	97,04	97,04		
Zuschlag Balkon	25,17 m <sup>2</sup>	20,00%	5,03	5,00		
Zwischensumme			102,04	102		
Zubehör						
Keller K5	9,25 m <sup>2</sup>	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

- Kombinierter 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 begehbarer Kleiderschrank.

## Zusätzliche Highlights:

- Kellerabteil mit eigener kleiner Werkstatt – ideal für Hobbys oder zusätzlichen Stauraum.
- Ein Carport-Abstellplatz – witterungsgeschützt.
- Ein weiterer Freistellplatz 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