

# Großzügige Familienoase mit Garten, Terrasse und Arbeitsloft zentral in Hall



## Allgemein:

---

Objektnr. extern:	470	Stand vom:	03.11.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1951
Ort:	6060 Hall in Tirol	Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	163,17 m <sup>2</sup>	Nutzfläche:	222,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	34,17 m <sup>2</sup>	Lagerfläche:	19,92 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	4,5	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0		

## Preise:

---

Kaufpreis:	985.000,00 €	Provisionspflichtig:	nein
------------	--------------	----------------------	------

## Energiepass:

---

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2030-12-06
Befeuerung:	Fernwärme		

## Ansprechpartner:

---

Firma:	Florina Kogler	Titel:	Mag.
Name:	Florina Kogler	Straße:	Andreas-Hofer-Str. 27
Ort:	6020 Innsbruck	E-Mail:	office@florinakogler.at
www:	<a href="http://www.florina-immobilien.at/">http://www.florina-immobilien.at/</a>		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

<p>Willkommen in Ihrem neuen Zuhause und eventuell Ihrer neuen Arbeitsoase!</p>

<p>Dieser einzigartigen Immobilie fehlt es an rein gar Nichts - ein modernes, offenes, großzügiges Wohnambiente (welches erst kürzlich neu saniert wurde), eine herrliche Süd-West-Terrasse mit genügend Platz für die Outdoor-Küche und herrlichem Blick auf die Berge, ein kleines Gartenidyll perfekt abgeschlossen für Kind und Hund, sowie im Erdgeschoß eine großzügige Fläche, die noch bespielt werden kann, sei es als Werkstatt, Büro, Therapieräume oder als zusätzliche Wohnung- hier ist Leben & Arbeiten in top Lage in Hall vereinbar! </p>

<p>Mit einer **großzügigen** Fläche von 163,17 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über vier gut geschnittene Zimmer, die genügend Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen bieten. Die harmonische Kombination aus Dielen, Fliesen und Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima und ein stilvolles Ambiente. Die offene Wohnküche ist ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie. </p>

<p>Das Badezimmer dieser Wohnung ist eine kleine Oase der Entspannung - ausgestattet mit einer Badewanne und einer großen Dusche. Praktische Extras wie ein Wasch- und Trockenraum sorgen dafür, dass der Alltag bequem und stressfrei verläuft.</p>

<p>Die Fläche im **Erdgeschoß** beträgt nochmal ca. 82,89 m<sup>2</sup> und kann beliebig gestaltet werden, sei es als Wohnraum, Büro, Werkstatt, etc.</p>

<p>Der **idyllische** Garten hat eine Fläche von ca. 95,00 m<sup>2</sup>, ist komplett eingegrenzt, herrlich begrünt und mit einem neuen, großzügigen Gartenhaus bestückt - eine Hälfte für die Gartengeräte, die andere Hälfte zum Chillen für die Kinder, etc.</p>

<p>Am besten einfach selber anschauen! Wir freuen uns auf Ihren Besuch!</p><br /><p><strong>Infrastruktur / Entfernungen</strong></p><strong>Gesundheit</strong><br />Arzt <500m<br />Apotheke <500m<br />Klinik <1.000m<br />Krankenhaus <1.000m<br /><br /><strong>Kinder & Schulen</strong><br />Schule <500m<br />Kindergarten <500m<br />Universität <1.500m<br />Höhere Schule <5.500m<br /><br /><strong>Nahversorgung</strong><br />Supermarkt <500m<br />Bäckerei <500m<br />Einkaufszentrum <4.000m<br /><br /><strong>Sonstige</strong><br />Bank <500m<br />Geldautomat <500m<br />Polizei <500m<br />Post <500m<br /><br /><strong>Verkehr</strong><br />Bus <500m<br />Straßenbahn <3.500m<br />Autobahnanschluss <1.000m<br />Bahnhof <500m<br /><br /><sub>Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap</sub></p>

## Lage:

---

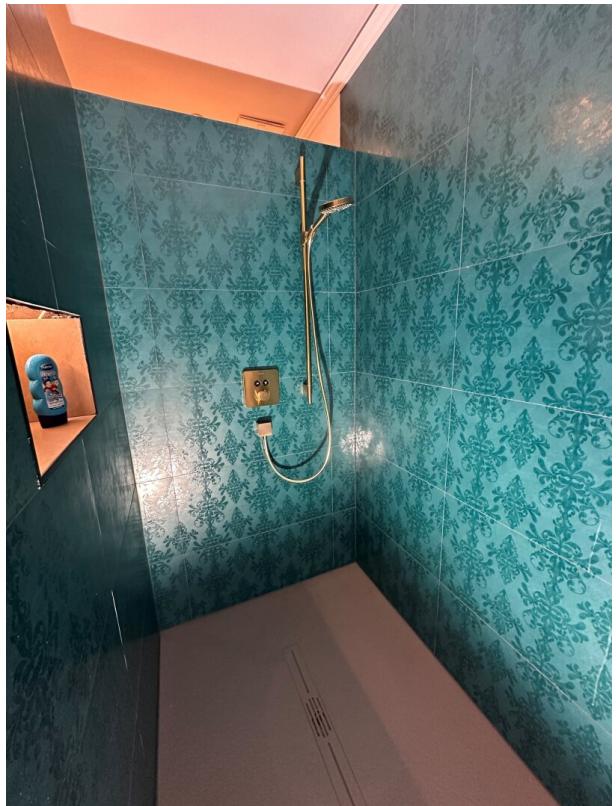
Diese charmante Gartenwohnung besticht durch ihre ideale Lage - ruhig und dennoch mitten in Hall! Umgeben von einer hervorragenden Infrastruktur finden Sie in unmittelbarer Nähe Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und Banken etc. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, Autobahn und Bahnhof könnte nicht besser sein! Hier genießen Sie urbanes Leben in ruhiger Stadtlage!

## Bilder

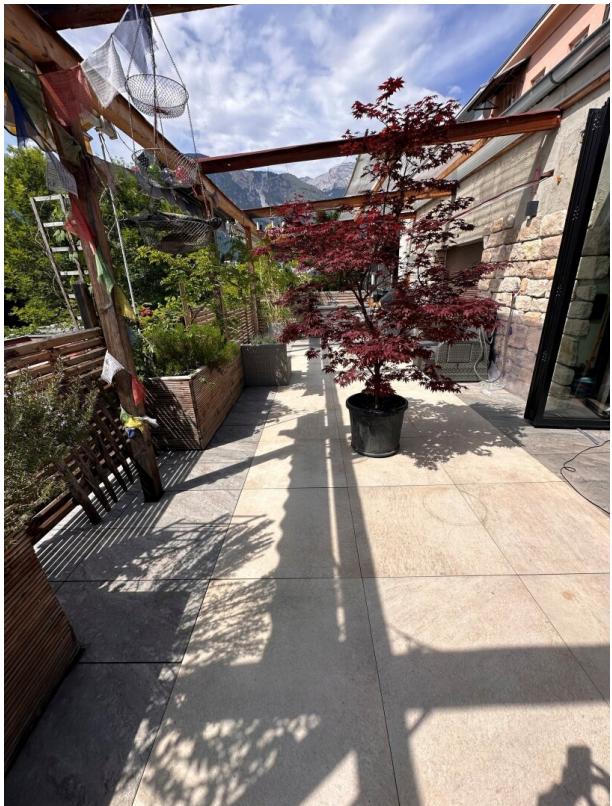
---





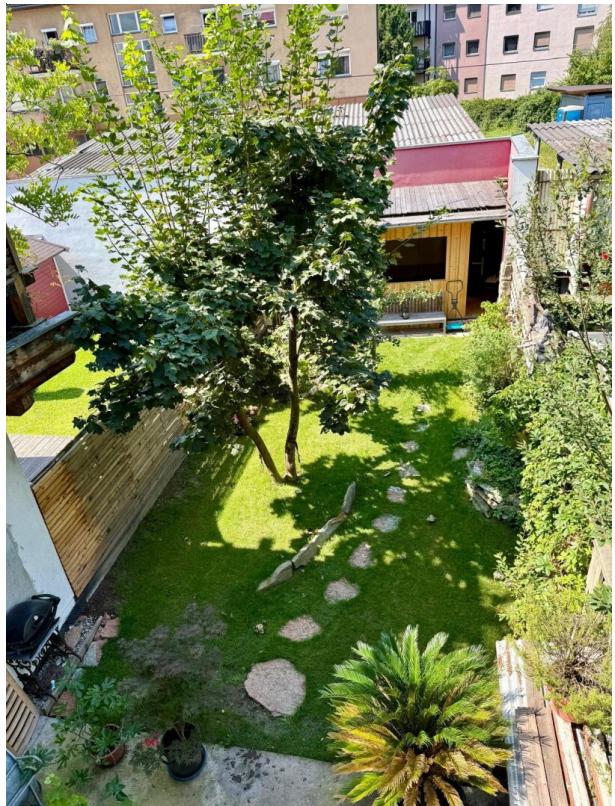
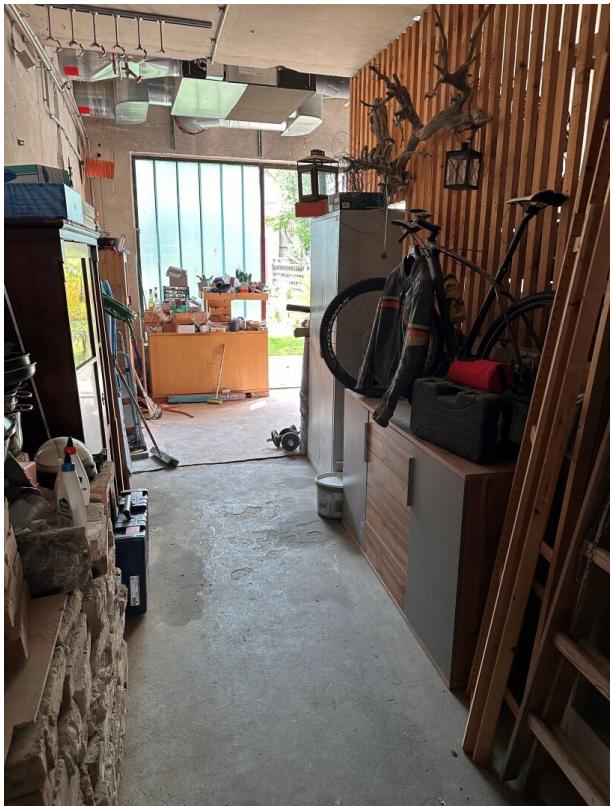


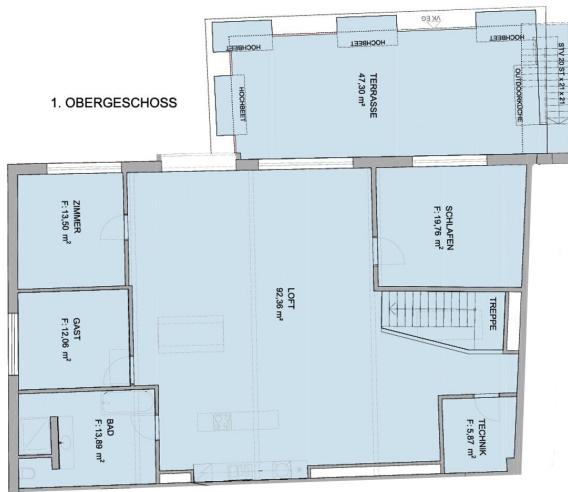
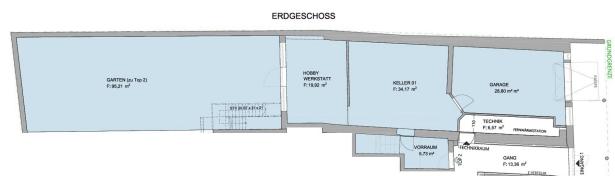












Wohnung im Erd- und 1. Obergeschoß, bestehend aus:							
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Summe (m <sup>2</sup> )	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	%	Teilnutzwert	Teilnutzwert gerundet	Nutzwert
<b>Nutzfläche:</b>							
Erdgeschoß:							
Vorraum	5,73						
<b>1. Obergeschoß:</b>							
Loft	92,36						
Schlafzimmer	19,76						
Zimmer	13,50						
Gästezimmer	12,06						
Bad	13,89						
Technikraum	5,87	163,17	0,95		155,01		<b>155</b>
<b>damit verbunden:</b>							
Treppe intern							<b>1</b>
Gartentreppen							<b>1</b>
Terrasse 1. OG	47,30	1,00	30%		14,19		<b>14</b>
Hobby-Werkstatt	19,92	1,00	50%		9,96		<b>10</b>
Keller 01	34,17	1,00	40%		13,67		<b>14</b>
Garage	28,80	1,00	60%		17,28		<b>17</b>
<b>Zubehör:</b>							
Garten	95,21	0,10			9,52		<b>10</b>