Kernsaniertes Stadthaus mit Top Rendite & 6 Wohneinheiten

Created with TYPO3 Fluid-FPDF - Powered by www.coding.ms

Allgemein:

Objektnr. extern:	421	**Stand vom:**	22.08.2025
Nutzungsart:	Wohnen, Anlage	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Zinshaus/Renditeobjekt	**Ort:**	6060 Hall in Tirol
Verfügbar ab:	ab sofort	**Wohnfläche:**	228,84 m²
Kellerfläche:	2,57 m²	**Zustand:**	Erstbezug
Alter:	Altbau		

Preise:

Kaufpreis:	1.650.000,00 €	**Provisionspflichtig:**	ja
Provision:	(exkl. MwSt.)		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	**Gültig bis:**	2032-12-18
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:	http://www.florina-immobilien.at/		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Hier kommt eine Rarität zum Verkauf! Mitten in der Haller Altstadt, in ruhiger, aber zentraler Lage wurde ein Stadthaus liebevoll und dem Anspruch der ehrwürdigen Mauern entsprechend, generalsaniert! Es wurden sämtliche Leitungen erneuert, die Fenster, Böden (wunderschöne Holzdielen), Wände und selbstverständlich das Dach und die Fassade saniert - alles entsprechend den Vorgaben des Denkmalamtes und so ist ein elegantes, aber dennoch modernes Wohn-Flair entstanden!

Die Bäder wurden nach neustem Standard mit hochwertigen, großflächigen beigen Fliesen, eleganten Duschkabinen und Waschbecken und natürlich mit Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Eine Zentralheizung, auf Basis von Fernwärme und Fußbodenheizung versorgt das ganze Haus gemäß moderner Standards!

Es wurden Allgemeinräume mit Kellerabteilen, ein Fahrradraum und ein großzügiger, heller Eingangsbereich geschaffen!

Die Wohnungsgrößen der sechs Wohn-Einheiten ist optimal auf eine hohe Rendite ausgelegt, mit kleinen kompakten Einheiten! Im Anhang eine Hochrechnung der Einnahmen anhand realer Umsatzzahlen eines vergleichbaren Objektes in Hall!

Melden Sie sich gerne bei uns für eine Besichtigung - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und
basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem
Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für
Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

 Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <6.000m

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

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

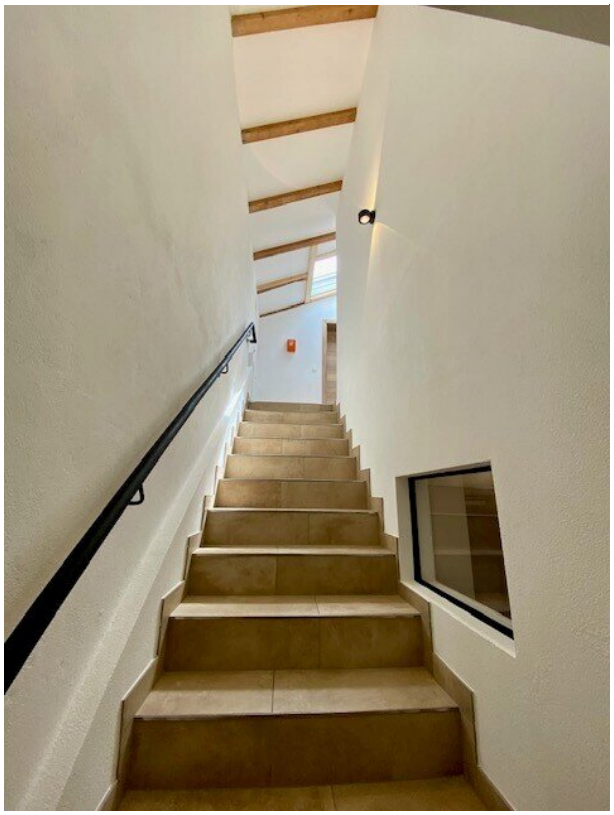
Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

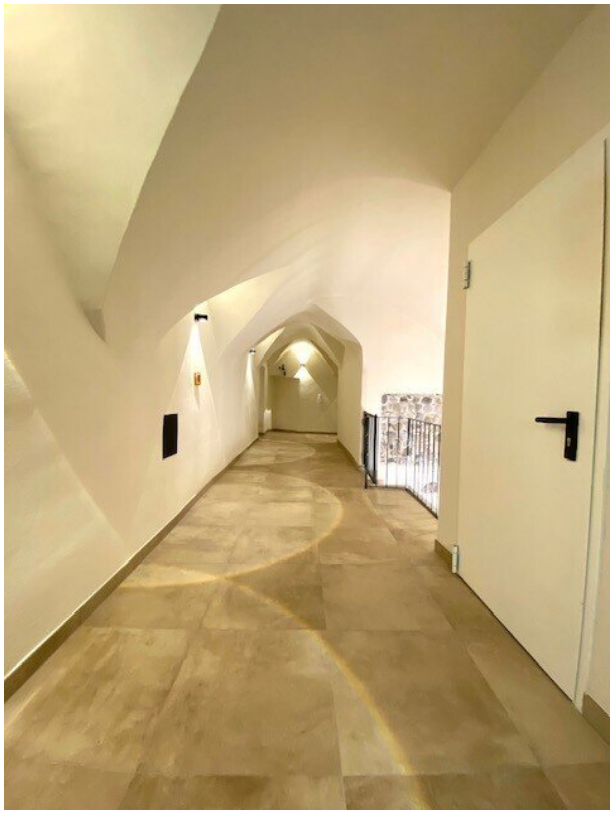
_{Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap}

Lage:

Hier handelt es sich um einer der besten Lagen in Hall, in der oberen Altstadt, direkt im beliebten Stadtkern! Flanieren Sie durch die Altstadt, genießen Sie die Bars und Cafés, den berühmten Christkindlmarkt, sowie Kunstmärkte, Musikveranstaltungen, u.v.m.
Parkmöglichkeiten und Tiefgaragenabstellplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung! Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist optimal!

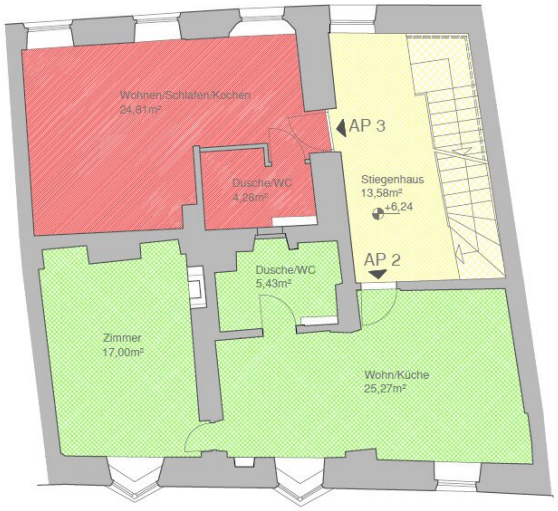
Bilder



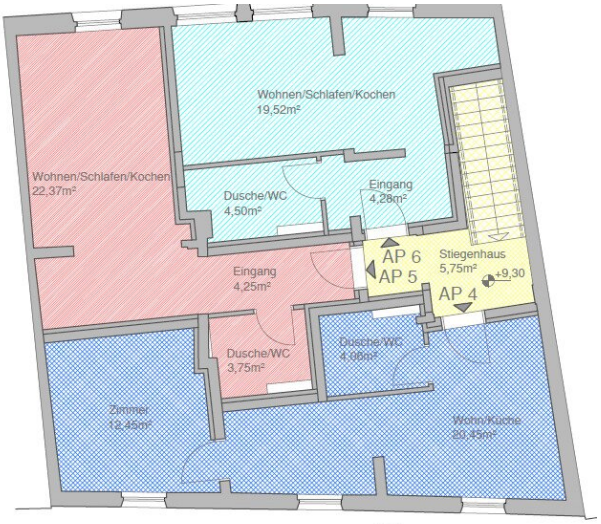


11
Arbesgasse

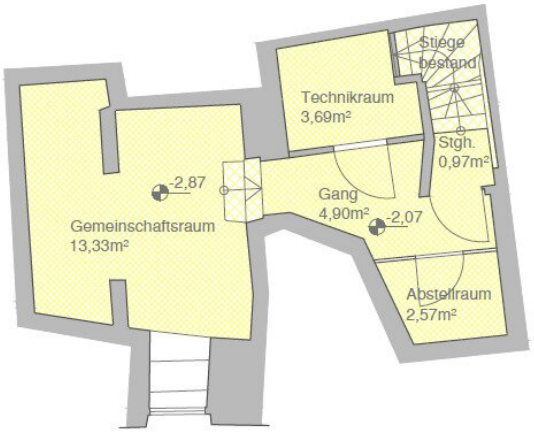
ERDGESCHOSS



2.OBERGESCHOSS



3.OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Stadthaus Hall, Arbesgasse 11 - alle Tops								
Top	**Etage**	**Aufteilung**	**m²**	**Verkaufspreis**	**NettoAnlagepreis**	**Nettomiete**	**Rendite**	**BK**
AP1	1.OG	2 Zi, OW	56,42	445 000,00	**399 000,00**	1 430,00	3,90%	173,00
AP2	2.OG	2 Zi, Ost	47,70	380 000,00	**342 000,00**	1 230,00	3,90%	183,00
AP3	2.OG	Garconniere, West	29,09	249 000,00	**224 000,00**	800,00	3,90%	102,00
AP4	3.OG	2 Zi, West	36,96	298 000,00	**268 000,00**	980,00	3,90%	123,00
AP5	3.OG	Garconniere, West	30,37	254 000,00	**228 000,00**	830,00	3,90%	105,00
AP6	3.OG	Garconniere, West	28,30	245 000,00	**221 000,00**	790,00	3,90%	99,00
Summe			**228,84**	**1 871 000,00**	**1 682 000,00**	**6 060,00**		**785,00**