



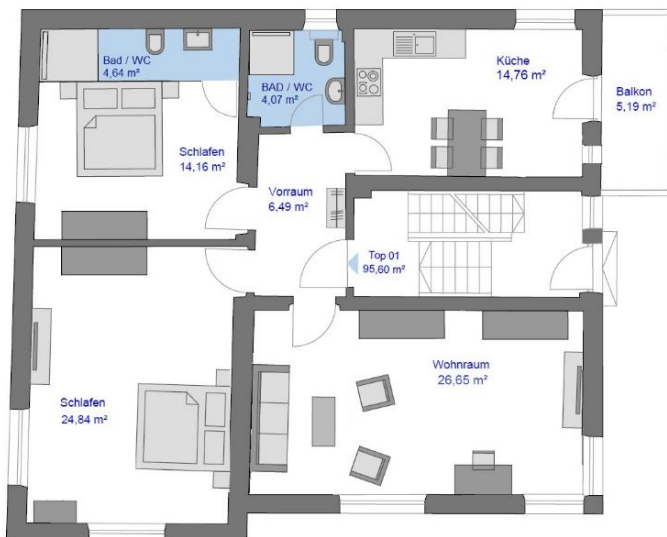
Großzügige Gartenwohnung in ruhiger Villenlage von Hall

3-Zimmer-Wohnung

Herzog-Otto-Straße 4, Hall in Tirol

In ruhiger, sonniger und exklusiver Villenlage von Hall in Tirol befindet sich diese großzügige, lichtdurchflutete Gartenwohnung. Durch die Lage des Hauses indem sich nur drei Wohneinheiten befinden, am Ende einer Sackgasse ohne Durchzugsverkehr, ist die Privatsphäre gesichert.

Die neu sanierte Wohnung hat eine Wohnfläche von rund 95 m², 3 Zimmern, zwei Bädern mit WCs, einer Einbauküche inkl. Geräte, Keller, Ostbalkon, großzügiger Garten und 2 Stellplätze verspricht angenehmes Wohnen mit viel Licht. Der großzügige Keller bietet zusätzlich viel Stauraum an.



Einrichtungsvorschlag Möblierung nicht enthalten.

Fakten und Zahlen:

- Erstbezug nach Vollsanierung
- 3 Zimmer, rund 95 m², Erdgeschoß
- Wohnzimmer: 26,65 m²
- Küche: 14,76 m²
- Schlafzimmer: 14,16 m²
- Schlafzimmer 24,84 m²
- 1.Bad/WC: 4,07 m²
- 2.Bad/WC: 4,64 m²
- Vorraum: 6,49 m²
- Keller: 22,00 m²
- Eingezäunter Garten: ca. 300 m²
- 2 Abstellplätze im Freien
- Überdachte Fahrradabstellplätze
- Gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- ab August 2022 verfügbar



Kosten im Überblick:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| • Miete brutto | € 1.250,00 |
| • Betriebskosten inkl. Heizkosten | € 350,00 |
| • Miete pro Frestellplatz inkl. BK | € 50,00 |
| • Kautions | € 5.100,00 |
| • Vermittlungsprovision | € 2.753,00 |

REALBAU

SEIT 1971
Projektentwicklung
Immobilienvermittlung
Immobilienverwaltung

Ansprechpartner:

Realbau GmbH, Daniel Moschella
Brockenweg 2, A-6060 Hall in Tirol
Tel.: +43 (0)5223 / 90 909-1602
E-Mail: daniel.moschella@realbau.at
Homepage: www.realbau.at

Die traumhafte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in bester Lage eines Familienhauses, mit nur drei Wohneinheiten auf jeweils einem Stockwerk verteilt, an welcher westlich ein privater Park angrenzt.

Die zu vermietende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Das Haus „Sonneck“ ist aus den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts, hat einen Fernwärmeanschluss und wurde teilsaniert. Das Gesamterscheinungsbild des Objektes befindet sich in einem guten Zustand und vermittelt ein gehobenes Wohnambiente.

Die Wohnung bietet eine großzügige Raumaufteilung mit einem Wohnzimmer mit 26,65 m², ein Schlafzimmer mit Bad/WC 18,80 m², ein Kinderschlafzimmer mit 24,84 m², ein weiteres Bad/WC mit 4,07 m², eine Küche mit einer Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten mit 14,76 m² und einen Ostbalkon mit 5,19 m².

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 teilsaniert. Erneuert wurde die gesamte Elektrik inkl. Schaltschränke. Citynet Internetanschluss im Haus. Die Beheizung wird über Fernwärme betrieben. Thermisch wurde das Haus teilsaniert.

Zu der Wohneinheit gehört ein großer Kellerraum mit 22,00 m². Der eingezäunte, großzügige Garten von ca. 300 m² schenkt der Wohnung ihren Charakter. Ein direkter Zugang zum Parkplatz ist über den Garten durch ein absperbares Tor möglich. Überdachte Fahrradabstellplätze stehen auch zur Verfügung.

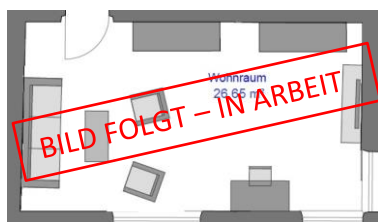
Die Herzog-Otto-Straße in Hall zählt zu eine der exklusiven und schönen Wohngegenden Halls, wo großzügige Villengrundstücke und repräsentative Anwesen aneinander angrenzen. Das Stadtzentrum Hall und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Kindergarten: Fuxmagengasse 20, 6060 Hall i.T.	170m
Volksschule am Stiftsplatz, Schulgasse 1, 6060 Hall i.T.	950m
NMS Schulzentrum Hall in Tirol, Unversitätsalee 1, 6060 Hall i.T.	1200m
Franziskanergymnasium Hall in Tirol, Kathreinstraße 6, 6060 Hall i.T.	600m
Nah & Frisch Wedl, Schumacherweg 2, 6060 Hall i.T.	700m
Bushaltestelle.....	200m
Bahnhof Hall in Tirol.....	1300m
Landeskrankenhaus, Milserstraße 10, 6060 Hall i.T.	1300m

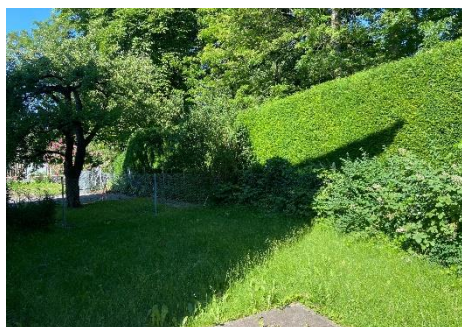
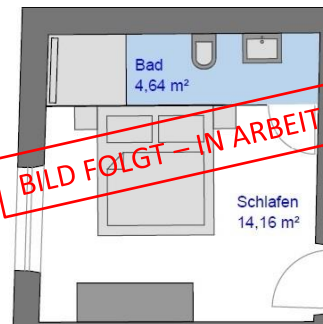
Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Garten westseitig



Ausblick vom Balkon nach Südosten



Garten nordseitig

REALBAU

SEIT 1971
Projektentwicklung
Immobilienvermittlung
Immobilienverwaltung

Ansprechpartner:

Realbau GmbH, Daniel Moschella
Brockenweg 2, A-6060 Hall in Tirol
Tel.: +43 (0)5223 / 90 909-1602
E-Mail: daniel.moschella@realbau.at
Homepage: www.realbau.at