

## **Großes Einfamilienhaus in sonniger Südlage nahe Hall, für Wohnen, Arbeiten oder als Generationenhaus!**



**Objektnummer: 5231/1394**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6121 Baumkirchen
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	236,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	283,63 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	55,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 89,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	1.280.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Jindra Immobilien GmbH

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

T +43 5223 52204

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

















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  
40 Jahren zur Verfügung.

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

## Objektbeschreibung

In zentraler und sonniger Südlage erwartet Sie dieses gemütliche Haus auf einem großzügigen, komplett eingezäunten Grundstück von 803 m<sup>2</sup> mit altem Obstbaumbestand. Das Haus verbindet bewährte Ziegelbauweise mit modernen Annehmlichkeiten und bietet auf vier Ebenen mit über 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten – ob für Wohnen und Arbeiten, als großzügiges Familienheim oder als ideales Generationenhaus.

### Perfekt für Wohnen und Arbeiten

Die zwei separaten Eingänge ermöglichen die flexible Nutzung des Hauses, beispielsweise für Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten harmonisch verbinden möchten. Dank der lichtdurchfluteten Südlage und der geräumigen Wohn- und Arbeitsbereiche auf zwei Ebenen à 77 m<sup>2</sup> ist das Haus besonders geeignet für Homeworker Architekten, Steuerberater oder Therapeuten, die einen inspirierenden Arbeitsort suchen. Hier finden Sie Ruhe und Raum für Kreativität – und sind trotzdem durch die schnelle Bahnanbindung in nur 15 Minuten am Innsbrucker Hauptbahnhof.

### Familienparadies oder Generationenhaus

Mit seiner weitläufigen Wohnfläche und dem zusätzlichen Dachgeschoss (Mansarde) bietet das Haus ideale Bedingungen für Familien mit hohem Platzbedarf. Die sonnendurchfluteten Räume auf drei Wohnebenen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Das große, eingezäunte Grundstück lädt Familien mit Kindern zum Spielen und Entspannen im Freien ein, während der Obstgarten und die weiten Terrassen zum Genießen sonniger Tage einladen.

Für Mehrgenerationenhaushalte bietet die Aufteilung auf mehrere Ebenen genügend Platz, um separate Wohnbereiche zu schaffen und gleichzeitig das gemeinsame Familienleben zu genießen.

### Historischer Charme trifft moderne Ausstattung

Das Haus, ursprünglich 1966 erbaut und 1982 erweitert, verbindet historischen Charme mit modernen Ausstattungsmerkmalen. Eine hochwertige Einbauküche mit Granitplatte, Induktionsherd und Dampfgerar wird zum Herzstück der Wohnräume. Zudem bietet der Keller und der Raum unter der Terrasse praktische Lagerräume für Gartengeräte, Sportausrüstung oder Möbel. Hier befindet sich auch die neue, umweltfreundliche Pelletsheizung, die für eine nachhaltige und kosteneffiziente Wärmeversorgung sorgt.

### Weitere Highlights im Überblick:

- 4 Ebenen, inkl. Keller mit Waschküche und direktem Ausgang ins Freie
- Carport für 2 Fahrzeuge, zusätzliche Stellplätze vorhanden
- Internet und TV-Anschlüsse in allen Wohnbereichen
- Großzügiges Grundstück mit gepflegtem Obstbaumbestand und viel Platz für Gartenaktivitäten

Dieses Haus vereint flexible Nutzungsmöglichkeiten mit einer perfekten Lage – zentrumsnah, sonnig und mit schneller Verkehrsanbindung. Verwirklichen Sie hier Ihre Wohnträume und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die dieses besondere Anwesen bietet!

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](mailto:info@jindra-immobilien.at)).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

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!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien GmbH vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <10.000m

Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap