

Kernsaniertes Stadthaus mit top Rendite & 6 Wohneinheiten



Allgemein:

Objektnr. extern:	421	Stand vom:	21.04.2025
Nutzungsart:	Wohnen, Anlage	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Zinshaus/Renditeobjekt	Ort:	6060 Hall in Tirol
Verfügbar ab:	ab sofort	Wohnfläche:	228,84 m ²
Kellerfläche:	2,57 m ²	Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau		

Preise:

Kaufpreis:	1.590.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2032-12-18
Befuerung:	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:

<p>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!</p>

<p>Die Bäder wurden nach neuestem Standard mit hochwertigen, großflächigen beige 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!</p>

<p>Es wurden Allgemeinräume mit Kellerabteilen, ein Fahrradraum und ein großzügiger, heller Eingangsbereich geschaffen! </p>

<p>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!</p>

<p></p>
<p>Infrastruktur / Entfernungen</p><p>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}</p>

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











Einnahmen 12 Monate Rosengasse 6/4
(OHNE Hydra Provisionsystem)
Reinigungsgelddr bereits abgezogen

Jän.24	2202,22
Mai.24	1561,88
Apr.24	2487,93
Mär.24	2602,21
Feb.24	2663,64
Jän.24	2437,74
Dez.23	2748,93
Nov.23	2330,91
Okt.23	2003,71
Sep.23	2681,56
Aug.23	3490,24
Juli.23	4018,98
Jun.23	3055,25
Gesamteinnahmen 12 Monate:	34597,4

VERGLEICHBAR VON GRÖÖE UND BELEGUNG MIT ARBESGASSE 11/W2

Voraussichtliche Zahlen Arbesgasse 11 am Vergleich Rosengasse 6

Topbezeichnung	Jahresumsatz
W1	40 923,80
W2	34 507,40
W3	21 100,95
W4	26 806,07
W5	22 038,16
W6	20 526,63
Gesamtheaus	165 961,01
abzgl Gästebetreuung Christian (6000/Monat)	-6 000,00
Gesamteinnahmen nach Reinigung und Gästebetreu	159 961,01

