

**K3 - Helles PANORAMA-LOFT inklusive ca. 20 m²
ÜBERDACHTER TERRASSE mit traumhaftem Berg- und
Weitblick inmitten der HALLEINER ALTSTADT!**



Objektnummer: 1261337

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5400 Hallein
Baujahr:	1600
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,23 m²
Nutzfläche:	125,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	33,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	377.000,00 €
Betriebskosten:	308,24 €
Provisionsangabe:	

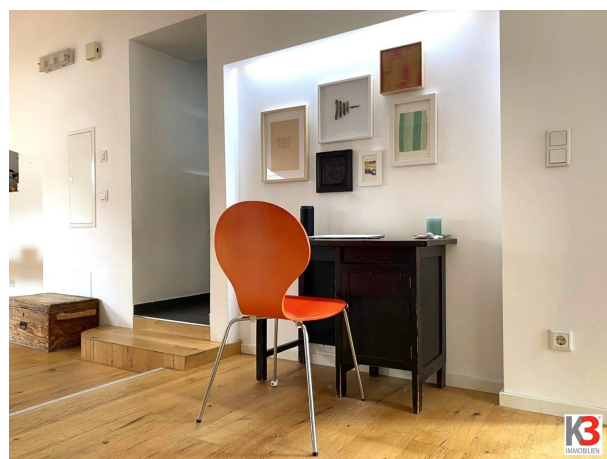
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9





Objektbeschreibung

Eine **GANZ BESONDERE WOHNUNG** steht hier zum Verkauf!

Im 4. Obergeschoss eines Halleiner Altstadthauses liegt dieses schöne Schmuckstück, welches im Jahr 2017 von einem Dachboden zu einer Loftwohnung ausgebaut wurde.

BESONDERE HIGHLIGHTS hat diese Wohnung zu bieten:

- Eine **über 20 m² große Terrasse** mit herrlichem Bergblick!!!
- Ein tolles Wohngefühl durch die **besondere, architektonische Gestaltung**, bei welcher in **dieser Loftwohnung** gemütliche Bereiche und Nischen geschaffen wurden.

INTERESSANTES EXTRA der Wohnung:

- Der **33 m² große Dachboden!!!**

SO LEBEN SIE HIER:

- **Eingangsbereich** - Beim Betreten der Wohnung fällt der Blick bis ans andere Raumende. In einer schönen Nische im Eingangsbereich wurde die Hängegarderobe platziert.

- **Wohnbereich** - Weiterführend vom Eingangsbereich wurde unter zwei Dachfenstern die Wohnzimmerecke eingerichtet. Der große Wohnbereich wird optisch geschickt durch einen Steher unterteilt und schafft so, trotz des offenen Raumes einen gemütlichen Bereich, in welchem derzeit die Kinderspielecke eingerichtet ist.
- **Kleiner Flur** - Zwischen Wohn- und Essbereich führt ein kleiner Flur in die Küche und ins Badezimmer.
- **Küche** - Durch das doppelflügelige Fenster dringt viel Tageslicht in die nette, kleine Küche.
- **Badezimmer** - Dieses ist ausgestattet mit einem Waschtisch mit Unterschrank, einem Spiegelschrank, einer Eckdusche, einem Handtuchtrockner sowie einer Toilette.
- **Arbeitsplatz** - Gleich vor dem kleinen Flur, zwischen Wohn- und Essbereich wurde in einer Mauernische die Büroecke eingerichtet. So wurde auch hier lediglich durch die Möblierung ein schöner Übergang zwischen den verschiedenen Wohnbereichen geschaffen.
- **Lese-Ecke** - Vis-a-vis vom Arbeitsplatz unterteilt wiederum ein Steher den Raum unter der Dachschräge. In diesem Bereich entstand eine gemütliche Lese-Ecke, in welcher ein Einbauschränk Platz für Bücher, Fernseher, etc. bietet.

- **Relax-/Schlafbereich** - Angrenzend zur Lese-Ecke wurde unter der Dachschräge der Schlafbereich eingerichtet. Dieser ist durch eine Kommode optisch vom Essbereich abgetrennt.
- **Essbereich** - Gegenüber des Wohnungseinganges, gleich neben einem Fenster, liegt der Essbereich. Von hier aus führt eine Balkontüre auf die traumhafte Terrasse.
- **Zimmer 12,5 m²** - Dieses Zimmer wird im beigefügten Grundriss als "Schrank- + Abstellraum" bezeichnet. Es handelt sich jedoch um ein separates Zimmer mit zwei Dachfenstern, welches derzeit als Kinderzimmer genutzt wird. Von diesem Raum aus führt eine Türe direkt in den eigenen 33 m² großen Dachboden, welcher extra viel Platz zum Lagern und Verstauen bietet.

PARKEN:

- Das Auto der Eigentümerin parkt in der Halleiner Altstadtgarage, welche sich 3 Minuten fußläufig von der Wohnung befindet. Die aktuellen Kosten für das Parkhaus betragen ca. € 700,-- pro Jahr.

INFO:

- Der Stand auf dem Rücklagenkonto beträgt € 79.860,41 per November 2025.

**NEUGIERIG GEWORDEN? - WIR FREUEN UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN
BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

**Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit
deutschen BANKEN!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein
familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.000m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap