



## Großzügige 2-Zimmerwohnung in exklusiver Villengegend zu vermieten

Top 1, Magdalenastraße 1, Hall in Tirol

In exklusiver Villengegend von Hall in Tirol kommt diese großzügige, lichtdurchflutete Hochparterrewohnung zur Vermietung. Die gut aufgeteilte und nach Süd-Osten ausgerichtete Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Wohngegend. Das Haus wird seit Ende 2021 kernsaniert, besteht aus nur 5 Wohneinheiten und bietet somit viel Privatsphäre.

Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> besteht aus 2 Zimmer, einem Bad mit Dusche und WC, einer begehbaren Garderobe, einem großen Eingangsbereich sowie einer hochwertigen Einbauküche inkl. Geräte. Das großzügige Kellerabteil (ca. 5,8 m<sup>2</sup>) und ein Tiefgaragenabstellplatz runden das Angebot ab.



### Fakten und Zahlen:

- Erstbezug nach Kernsaniierung
- Wohnnutzfläche ca. 72 m<sup>2</sup> (Hochparterre)
- Wohn- Essbereich mit Loggia (ca. 28 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer mit Veranda (ca. 27 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Fenster und Infinity Dusche (ca. 6,2 m<sup>2</sup>)
- Diele (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Garderobe (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- Elektrische Rollläden
- Kellerabteil (ca. 5,80 m<sup>2</sup>)
- Tiefgaragenabstellplatz
- Lift
- Allgemeingarten
- Gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- Verfügbar ab sofort



### Kosten im Überblick:

- |                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| • Miete brutto:                    | auf Anfrage      |
| • Betriebskosten: inkl. Heizkosten | auf Anfrage      |
| • Weiterer Abstellplatz:           | auf Anfrage      |
| • Kautions:                        | 3 Monatsmieten   |
| • Vermittlungsprovision:           | 1,5 Monatsmieten |

**REALBAU**

SEIT 1971  
Projektentwicklung  
Immobilienvermittlung  
Immobilienverwaltung

### Ansprechpartner:

Realbau GmbH, Mag. Kerstin Mick  
Brockenweg 2, A-6060 Hall in Tirol  
Tel.: +43 (0)5223 / 90 909-1610  
E-Mail: kerstin.mick@realbau.at  
Homepage: www.realbau.at

Die großzügige 2-Zimmerwohnung befindet sich in der exklusiven Villengegend von Hall in Tirol in der kernsanierten Villa Maya mit nur 5 Wohneinheiten. Die zu vermietende Wohnung befindet sich im Hochparterre mit ca. 72 m<sup>2</sup> und vereint den Wunsch der vollkommenen Ruhe und Angrenzung zur Natur mit der Nähe zur Haller Altstadt.

Die Nähe zum Stadtzentrum und die bequeme Erreichbarkeit zu Fuß macht die Lage der Wohnung zu einem einzigartigen Wohnobjekt. Die mittelalterlich geprägte Stadt Hall in Tirol bietet eine vollkommene Infrastruktur des täglichen Lebens.

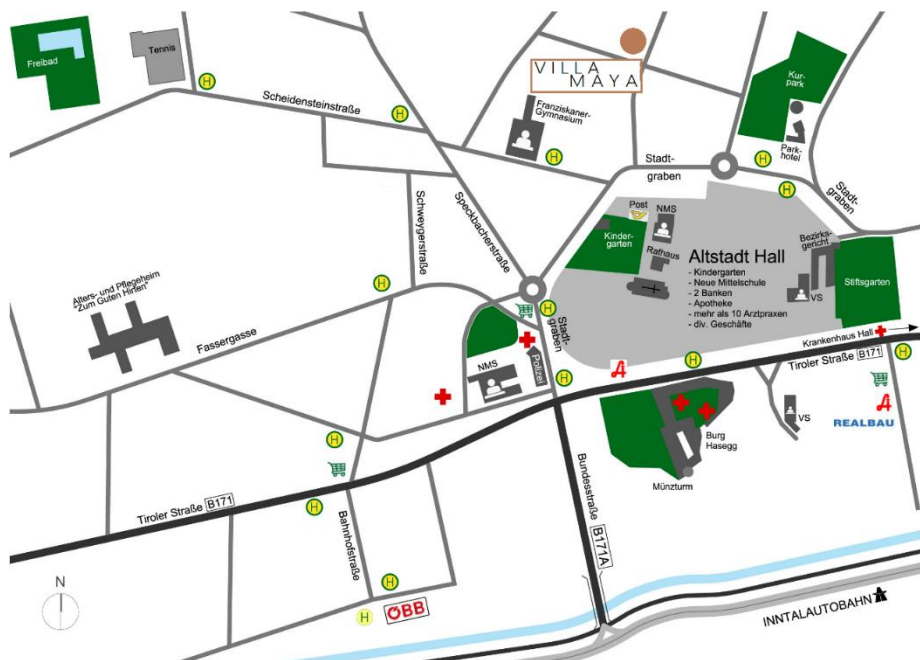
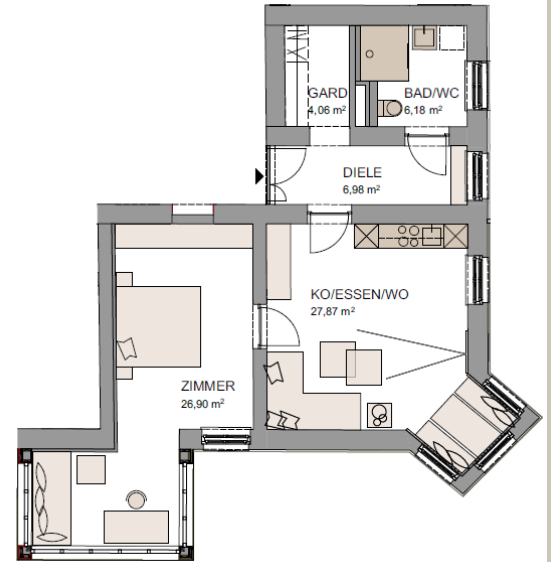
Die gut aufgeteilte Wohnung bietet von der Veranda einen freien Blick auf die umliegende Bergwelt. Der Wohn-Essbereich lädt zum Verweilen ein und vermittelt somit ein gehobenes Wohnambiente. Das große, modern verflieste Badezimmer mit Fenster, Infinity-Dusche und dem Waschmaschinenanschluss ist nach Osten ausgerichtet. Der geräumige Eingangsbereich mit einer begehbaren Garderobe ermöglicht viel Stauraum.

Die Liegenschaft verfügt im Untergeschoß über eine Tiefgarage mit Abstellplätze und einer eigenen Waschküche für alle Bewohner. Mit einem Personenlift gelangt man von dort in die einzelnen Stockwerke zu den Wohnungen.

Das Objekt wird seit Ende 2021 kernsaniert und sämtliche Leitungen sowie Elektrik inkl. Schaltschränke wurden erneuert. Es befindet sich ein Citynet Internetanschluss im Haus und die Beheizung wird über Fernwärme betrieben. Weiters wurde im Zuge der Kernsaniierung ein Vollwärmeschutz montiert, der über die Jahre hinweg eine hohe Heizkostensparnis generiert.

Die Magdalenastraße zählt zu einer der exklusivsten und schönsten Wohngegenden von Hall in Tirol, wo großzügige Villengrundstücke und repräsentative Anwesen aneinander angrenzen.

In unmittelbarer Umgebung fußläufig erreichbar befinden sich:



**REALBAU**

Projektentwicklung  
Immobilienvermittlung  
Immobilienverwaltung

**Ansprechpartner:**

Realbau GmbH, Mag. Kerstin Mick  
Brockenweg 2, A-6060 Hall in Tirol  
Tel.: +43 (0)5223 / 90 909-1610  
E-Mail: kerstin.mick@realbau.at  
Homepage: www.realbau.at