



Moderne & Großzügige Terrassenwohnung mit Garten und Mehrzweckräumen im UG

Top 1

Magdalenastraße 20, Hall in Tirol

In exklusiver Lage von Hall in Tirol befindet sich die neu sanierte und helle Wohnung im Erdgeschoß eines Zwei-Parteien-Hauses. Die Wohnung ist perfekt für Familien geeignet und durch die ruhige Umgebung ist Ihre Privatsphäre gesichert!

Die Gartenwohnung verspricht mit ca. 74,00 m² und zusätzlichen 33,00 m² als Mehrzweckräume im Untergeschoß, also einer **Gesamtnutzfläche von 107 m²**, angenehmes Wohnen. Die Mehrzweckräume mit eigener Dusche und separatem WC können als Werkstatt, Homeoffice Büro, Hobbyraum oder Fitnessraum usw. genutzt werden.

Bestehend aus 3 Zimmern, Bad mit WC und einem getrennten Gäste-WC, einer Einbauküche inkl. Geräte sowie einer teilweise überdachten Terrasse. Der großzügige, eingezäunte Garten, ein Stellplatz im Freien und eine versperrbare Garagenbox runden diese exklusive Wohneinheit ab.



Fakten und Zahlen:

- 3 Zimmer, ca. 74 m², Erdgeschoß
- Mehrzweckräume, ca. 33 m², Untergeschoß
- Wohnraum inkl. Küche: 27,3 m²
- Schlafzimmer: 17 m²
- Kinderzimmer: 8,5 m²
- Bad/WC: 6,7 m², Fußbodenheizung
- Gäste-WC: 1,9 m²
- Vorraum mit Garderobe: 12,5 m²
- Überdachte Terrasse mit eingemauerten Grill: 28,60 m²
- Offener Terrassenbereich: 43,5 m²
- Eingezäunter Garten: 158 m²
- Stellplatz im Freien und Garagenbox
- gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- HWB 51,9 kWh/m²a
- ab sofort verfügbar

Kosten im Überblick:

• Miete	1.310,00 €
• Betriebskosten inkl. Heizkosten	270,00 €
• Gesamtmiete	1.580,00 €
• Garagenbox + Freistellplatz	90,00 €
• Kautions	5.010,00 €
• Vermittlungsprovision	2.505,00 €

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 im Erdgeschoß eines Mehrparteienhauses, mit nur zwei Wohneinheiten auf jeweils einem Stockwerk verteilt. Das Gesamterscheinungsbild des Objektes ist in einem sehr guten Zustand und vermittelt ein gehobenes Wohnambiente.

Die Wohnung bietet einen gut durchdachten Grundriss mit einem Wohnraum/Küche mit 27,3 m² inkl. hochwertigen Einbaugeräten, einem Schlafzimmer mit 17 m², einem Kinderzimmer mit 8,5 m², einem Bad/WC mit 6,7 m² inkl. Fußbodenheizung und einem Vorraum/Garderobe mit 12,5 m².

Der Terrassenbereich mit eingemauertem Grill umfasst gesamt ca. 71 m² (davon ca. 28 m² überdacht) und grenzt an den eingezäunten, privaten Garten mit 158 m² an.

Die Generalsanierung des Hauses wurde mit Herbst 2022 fertiggestellt. Erneuert wurde die gesamte Elektrik und Schaltschränke sowie die Videosprechanlagen in jeder Wohneinheit. Ein schneller Glasfaser Internetanschluss ist im ganzen Haus vorhanden. Die Beheizung wird umweltfreundlich über Fernwärme betrieben. Das Haus inkl. Untergeschoß wurde zudem neu gedämmt!

Zu der Wohneinheit gehören im Untergeschoß große Mehrzweckräume mit gesamt 33 m², in denen eine zusätzliche Dusche und WC vorhanden ist. Diese sind vollständig beheizt, die Böden mit Gussasphalt versehen und dadurch sehr gut für Arbeits- oder Rückzugstätigkeiten geeignet. Ein Stellplatz im Freien und ein Stellplatz in der Garagenbox sind ebenfalls anmietbar. Besucherparkplätze sind an der Nordgrenze des Objektes zusätzlich vorhanden.

Die Magdalenastraße in Hall zählt zu den exklusivsten und familienfreundlichsten Wohngegenden Halls, wo großzügige Villengrundstücke und repräsentative Anwesen aneinandergrenzen.

Das Stadtzentrum Hall und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Kindergarten: Fuxmagengasse 20, 6060 Hall i.T.~	170m
Volksschule am Stiftsplatz, Schulgasse 1, 6060 Hall i.T.~	510m
NMS Schulzentrum Hall in Tirol, Unversitätsalee 1, 6060 Hall i.T.~	1200m
Franziskanergymnasium Hall in Tirol, Kathreinstraße 6, 6060 Hall i.T.~	600m
MPREIS, Stadtgraben 1, 6060 Hall i.T.~	650m
Bushaltestelle.....~	110m
Bahnhof Hall in Tirol.....~	1500m
Landeskrankenhaus, Milserstraße 10, 6060 Hall i.T.~	530m
Kur- und Stadtapotheke, Oberer Stadtplatz 5, 6060 Hall i.T.~	490m
Postamt, Krippgasse 7-9, 6060 Hall i.T.~	400m



Grundriss



Keller



04.11.2022

Lage und Gartenplan

