

**ELEGANZ TRIFFT MODERNE: Luxuriöse
3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon inkl. Bergblick
im Villenviertel zu mieten!**



Objektnummer: 4164

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Magdalenastraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6060 Hall in Tirol
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	115,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,86
Gesamtmiete	2.365,99 €
Kaltmiete (netto)	2.365,99 €
Kaltmiete	2.365,99 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol











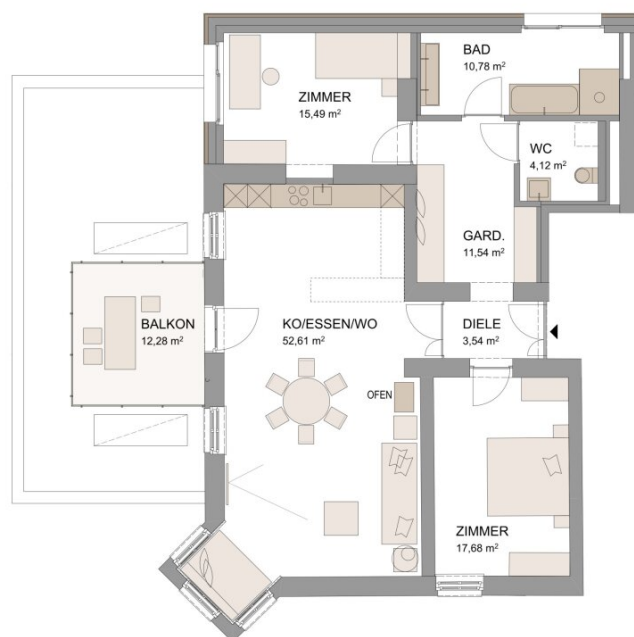




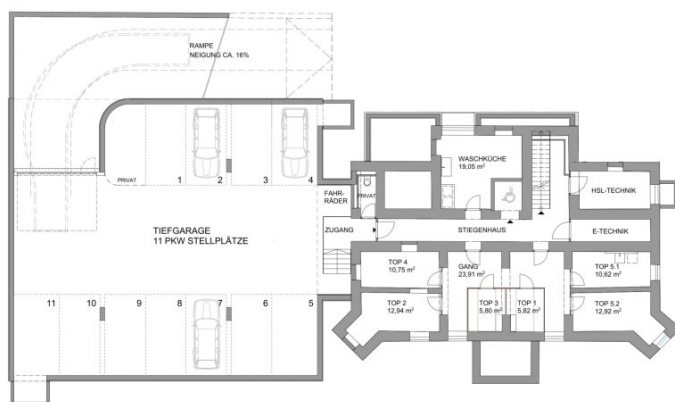
COCOON ARCHITEKTUR

di veronika haidt-gaderin
mobil ++43 (0)654 326378 email office@cocoon-architektur.at
mobil ++43 (0)654 326378 email office@cocoon-architektur.at

TOP4 CA. 115,76 M²
OBERGESCHOSS



VILLA
MAYA





Objektbeschreibung

LUXUS PUR: Lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 116 m² große 3-Zimmerwohnung mit SÜD-West-Balkon und idyllischem Allgemeingarten nahe Innsbruck ab November 2025 zu mieten!

Unverbaubarer Blick auf die traumhafte Bergwelt inklusive!

Zur Miete steht eine ca. **116 m² große, ruhige gelegene 3-Zimmerwohnung in der eleganten Villa Maya**, welche seit Ende **2021 stilvoll kernsaniert** worden ist. Die **zeitlos schöne Wohnung in traumhafter Lage** befindet sich im **1.OG** und ist bequem mittels **Lift** erreichbar.

Die gut geschnittene Immobilie überzeugt neben einer **modernen, offenen Küche mit Markengeräten** durch **hohe, helle Räume** sowie **hochwertige Eichen-Echtholzparkettböden**. Passend zum **elegantem Design** der gesamten Liegenschaft wurde im großzügigen Wohn-/Essbereich ein **repräsentativer Kachelofen als einzigartiger Eye-Catcher** verbaut. Vom hellen ca. 53m² großen Wohn-/Essbereich gelangt man auf den **sonnigen Balkon mit sensationellem Bergpanorama und schönem Echtholz-Boden**. Das **helle Luxus-Badezimmer** mit *großflächigen Fensterfronten und Fußbodenheizung* schafft durch **zeitlos schöne, raumhohe, italienische Fliesen**, sowie durch eine **elegante Walk-In-Dusche**, einem **edlen Doppelwaschbecken** als auch durch eine **moderne Badewanne inklusive Blick auf die Berge** eine **Wellness-Oase in den eigenen vier Wänden**. Das **EXTRA- WC** ist ebenso mit *hochwertigen, raumhohen, italienischen Fliesen* ausgestattet und verfügt über einen *Waschmaschinenanschluss* und ein Handwaschbecken. **Ausreichend Stauraum** bieten die großzügig, geschnittenen Zimmer, eine ca. 12 m² große Garderobe sowie ein **Kellerabteil mit ca. 11m² Fläche**.

Lagebeschreibung: *Auf eine der schönsten Städte Tirols trifft man, wenn man sich auf „Entdeckungsreise“ in das mittelalterlich geprägte Hall in Tirol macht. Eine der besterhaltenen Altstädte Österreichs und auch die größte im Westen Österreichs. Hall ist eine pulsierende Kleinstadt voller Lebensfreude, in der man abwechslungsreiche Einkaufsmöglichkeiten und stilvolle Gastlichkeit zwischen geschichtsträchtigen Mauern erleben kann. Die gegenständliche Wohnung befindet sich in einer äußerst ruhigen Villengegend und die Immobilie ist durch eine Einbahnstraße mit geringem Verkehrslärm erschlossen. Sie verfügt über ausgezeichnete Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln und liegt in unmittelbarer Nähe zu diversen Arztpraxen, dem Landeskrankenhaus, Apotheken, mehreren Lebensmittelgeschäften sowie Bars/Restaurants, Banken und schulischen, kulturellen als auch sportlichen Einrichtungen. Darüber hinaus befinden sich nur wenige Autominuten entfernt zahlreiche Naherholungsgebiete wie unter anderem der Gnadenwald und das Halltal.*

FAZIT: Die hier zur Miete stehende elegante 116m² große, lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung mit einer Raumhöhe von über ca.2,5 m überzeugt durch einen

sonnigen Balkon mit Bergblick, einer repräsentativen Innenausstattung, einem idyllischem Allgemeingarten und einer TOPLAGE im ruhigen Villenviertel!

Wichtigste Informationen im Überblick:

- **Kernsanierung Ende 2021**
- Villa mit insgesamt nur 5 Wohneinheiten
- **1. OG mit Lift**
- süd-westliche Ausrichtung
- **3 Zimmer**
- Raumhöhe: über 2,5 m
- **Wohnfläche: ca. 116 m²**
- *Zeitlos moderne, weiße Küche mit Markengeräten*
- **SÜD-WEST-Balkon mit Bergblick**
- Böden: *Hochwertiger Echtholzparkett Eiche, italienische Fliesen*
- *elektrische Rolläden*
- **Luxus-Badezimmer mit raumhohen italienischen Fliesen, Fußbodenheizung, Infinity-Dusche, Doppelwaschbecken und Badewanne inkl. Bergblick**
- Extra-WC
- **Zentralheizung (Fernwärme):** Fußbodenheizung + Radiatoren
- elektrischer Kachelofen
- **Kellerraum: ca. 11 m²**
- allgemeine Waschküche vorhanden
- **gepflegter Allgemeingarten**
- aktuelle Betriebskosten inkl. Heizung: ca. EUR 608,65 / Monat

- Energieausweis: HWB: 38,3
- Beziehbar ab November 2025

GESAMTMIETPREIS INKL. Betriebskosten: EUR 2.365,99

zzgl. Mietpreis Tiefgaragenabstellplatz EUR 80,37 / Monat

Anfragen bitte nur schriftlich.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

Nebenkosten:

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: [+43 678 1254029](tel:+436781254029)

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt worden.* Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <250m
Post <500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap