

## Schicke 2-Zimmerwohnung Top 2 in hochwertigem Neubau



**Objektnummer: 6566/2377**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6060 Hall in Tirol
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,25 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	374.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten







PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)



PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lisa Hörtnagl  
+43 660 89 55 617

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

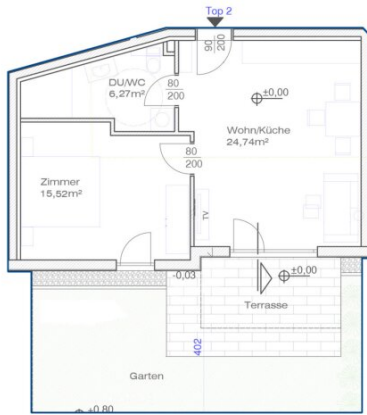
VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)



# VERKAUFSPLAN



**ANGABEN:**

Stockwerk: Erdgeschoß  
Zimmer: 2

**RAUMAUFTEILUNG:**

Wohnraum/Küche: 24,74 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 15,52 m<sup>2</sup>  
Dusche/WC: 6,27 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** 46,53 m<sup>2</sup>

**ZUBEHÖR:**

Terrassenfläche: 9,10 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 22,25 m<sup>2</sup>

**DATUM:**

09.01.2025

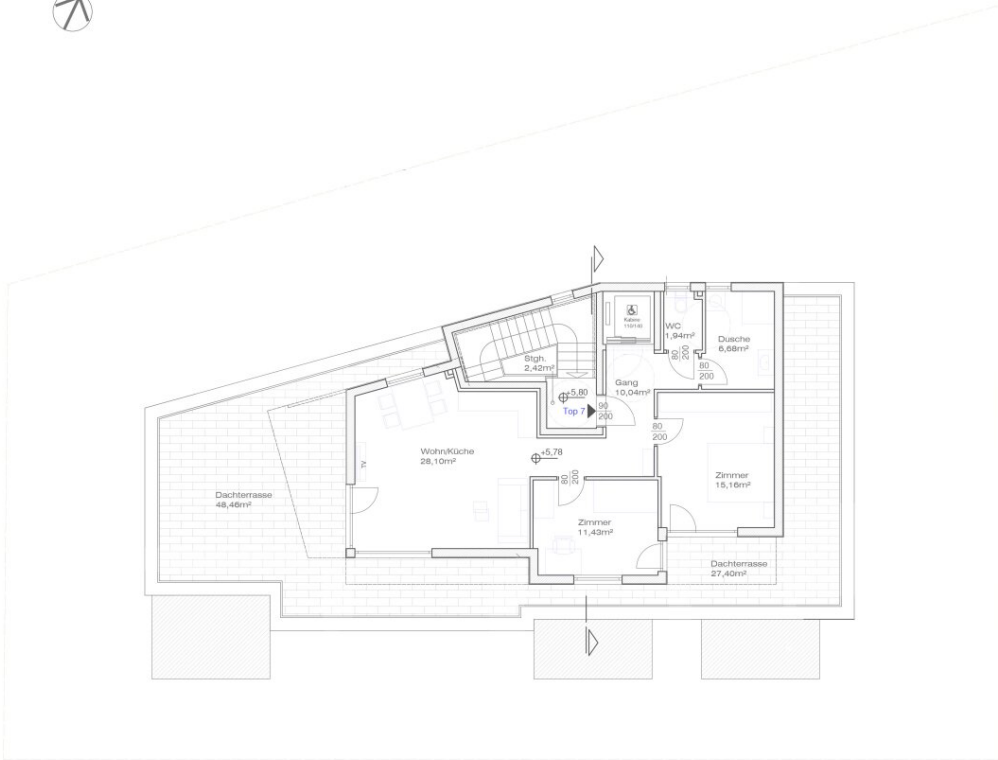
VERKAUFSPLAN, ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE. ÄNDERUNGEN VON BEHÖRDEN, STATIK, TECHNISCHE DETAILS UND BAUVORSCHRIFTEN SOWIE OB RICHTLINIEN VORBEHALTEN. DIE EINGEZEICHNETEN MÖBEL SIND ENRICHTUNGSVORSCHÄTZE UND NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN. DARSTELLUNGEN NICHT MASSSTABGETREU.



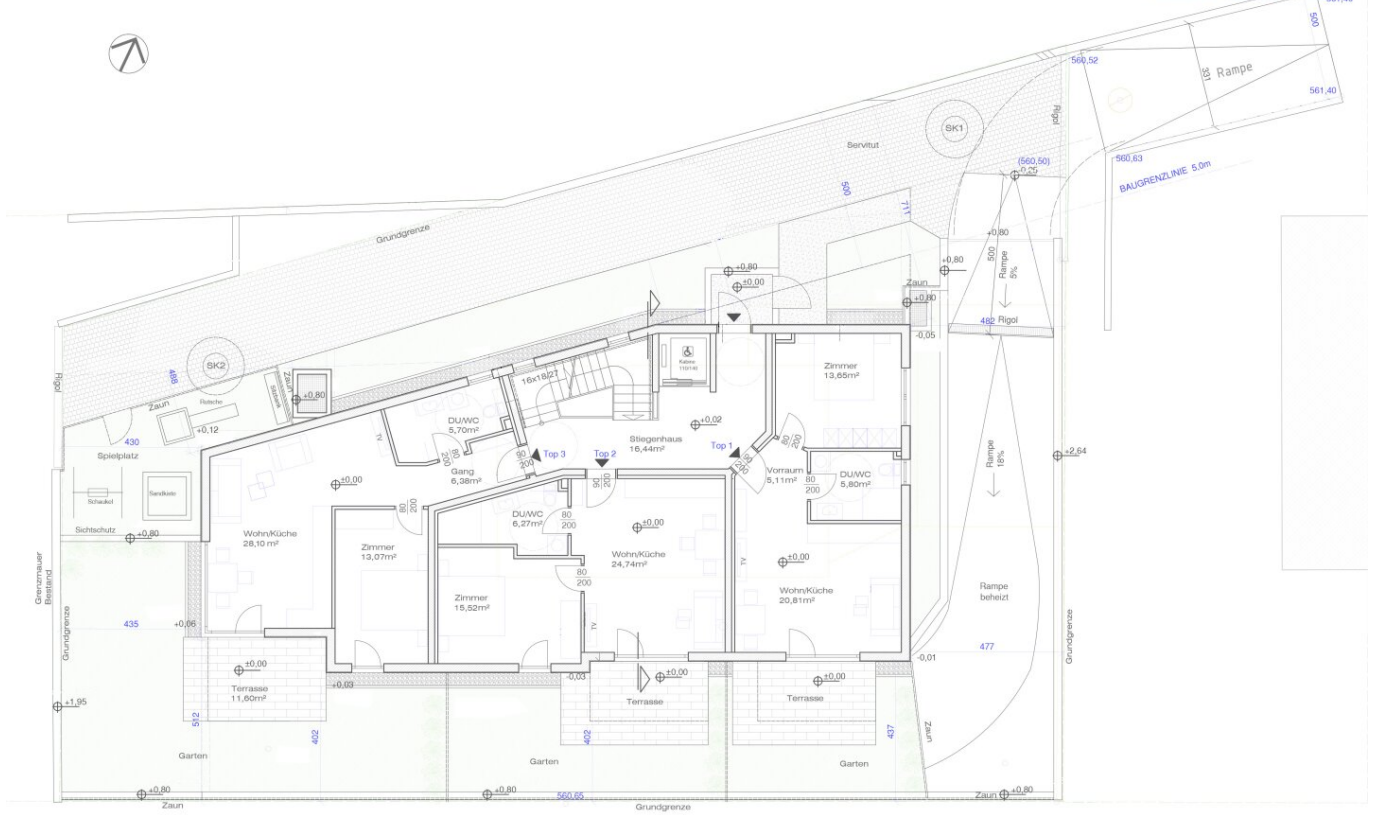
# 1. OBERGESCHOSS



## 2. OBERGESCHOSS



# ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Baufertigstellung geplant für Ende 2026

In ruhiger Sackgassenlage von Hall entsteht gerade ein hochwertiges **Neubauprojekt**, das modernes Wohnen, nachhaltige Technik und eine durchdachte Architektur zu einem stimmigen Gesamtbild vereint. Die Wohnanlage befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend und bietet dank ihrer erhöhten und offenen Situierung einen angenehmen Weitblick, **viel Tageslicht** sowie ein hohes Maß an Privatsphäre. Gerade Paare und kleine Familien finden hier ein Wohnumfeld, das Ruhe, Sicherheit und Lebensqualität miteinander verbindet und gleichzeitig die Nähe zur täglichen Infrastruktur wahrt.

Bereits in der Planungsphase wurde besonderer Wert auf komfortables und altersunabhängiges Wohnen gelegt. Sämtliche Einheiten sind **barrierefrei** erreichbar, die Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus mit Personenlift. Dadurch eignet sich das Projekt auch für langfristige Wohnperspektiven. Die Architektur verbindet zeitgemäße Linienführung mit einer naturnahen Gestaltung und fügt sich harmonisch in das bestehende Wohnumfeld ein. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein dauerhaft angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnhausanlage wird über eine öffentliche Straße erschlossen, ein befestigter Zugangsweg führt komfortabel zum Gebäude. Die Bauweise entspricht einem hohen Qualitäts- und Nachhaltigkeitsanspruch. Die Gründung sowie die tragenden Bauteile werden in massiver Stahlbeton- bzw. Ziegelbauweise ausgeführt, wodurch eine ausgezeichnete Stabilität, Schall- und Wärmedämmung gewährleistet wird. Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton, das Stiegenhaus wird mit Ortbetontreppen ausgeführt und mit hochwertigen Handläufen aus Edelstahl ergänzt. Das moderne Pultdach sowie die Fassade mit Edelputz und Fassadenelementen in Steinoptik unterstreichen den zeitlosen Charakter der Anlage.

Ein zentrales Element des Projekts ist das nachhaltige Heizkonzept. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne **Luft-Wärmepumpe**, die in Kombination mit einer flächendeckenden Fußbodenheizung für effizientes, zeitgemäßes und angenehmes Raumklima sorgt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Boiler. Dieses System trägt nicht nur zu niedrigen Betriebskosten bei, sondern entspricht auch aktuellen ökologischen Anforderungen.

Im Innenausbau setzt sich der klare Qualitätsanspruch konsequent fort. In den Wohn- und Schlafräumen wird hochwertiges Klebeparkett aus Eiche verlegt, das eine warme und wohnliche Atmosphäre schafft. Vorraum, Bad und WC sind mit großformatigem Feinsteinzeug ausgestattet, das sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Terrassen, Loggien und Balkone erhalten robuste Betonplatten und bieten zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden im Freien. Wände und Decken sind glatt verputzt und in neutralem Weiß gehalten,

wodurch ein zeitloser Rahmen für individuelle Einrichtungsideen entsteht.

Die Sanitärausstattung ist modern und funktional gestaltet. Sämtliche Sanitärgegenstände sind in klassischem Weiß ausgeführt, die Armaturen in verchromter Oberfläche. Anschlüsse für Küche, Geschirrspüler und Waschmaschine sind ebenso vorgesehen wie frostsichere Außenarmaturen bei Wohnungen mit Garten oder Terrasse. Die Elektroinstallation erfolgt nach aktuellem Stand der Technik, sämtliche Leitungen werden unter Putz verlegt. Ein formschönes, weißes Schalterprogramm rundet das Erscheinungsbild ab, während Kabel-TV- und Internetanschlüsse die Voraussetzungen für modernes Arbeiten und Wohnen schaffen. Eine Audiosprechanlage mit Namensschild sorgt für zusätzliche Sicherheit und Komfort im Eingangsbereich.

Auch bei Türen und Fenstern wurde auf Qualität geachtet. Kunststofffenster mit moderner Dreifachverglasung gewährleisten hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz, die Innentüren sind als zeitlose CPL-Türen mit Holzumfassungszargen ausgeführt. Außenliegende Raffstores sind vorbereitet und bieten die Möglichkeit, den Sonnenschutz individuell zu ergänzen. Die Außenanlagen werden als gepflegte Grünflächen mit Rasen angelegt und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld.

Ein weiterer Vorteil dieses Neubauprojekts liegt in den vielfältigen Möglichkeiten zur **Individualisierung**. Sonderwünsche hinsichtlich Materialien, Oberflächen oder Grundrissanpassungen sind – sofern technisch und organisatorisch möglich – realisierbar. Muster der Standardausstattung können vorab besichtigt werden, sodass Käufer ihre zukünftige Wohnung aktiv mitgestalten können. Dieses Neubauprojekt bietet die ideale Kombination aus Ruhe, moderner Technik, hochwertiger Ausführung und **langfristiger Wohnqualität**. Es richtet sich an Menschen, die Wert auf ein durchdachtes Zuhause legen, das sowohl den heutigen als auch den zukünftigen Lebensphasen gerecht wird.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne und überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin von diesem attraktiven Wohnprojekt.

### **Schicke Neubauwohnung mit Terrasse und Garten in Errichtung**

Top 2 überzeugt als hochwertige 2-Zimmer-Gartenwohnung in toller Wohnlage. Barrierefrei, modern ausgestattet und nachhaltig beheizt, bietet sie privaten Garten, helle Wohnräume und hohe Wohnqualität. Ideal für Paare, die Ruhe, Komfort und zeitgemäßes Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Neubauprojekt liegt in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage unweit des Zentrums und der historischen Altstadt von Hall, mit unmittelbarer Nähe zu Nahversorgung, öffentlichen Verkehrsmitteln und fußläufig erreichbaren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie schneller Verbindung nach Innsbruck. Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge entlang des Inn, Schwimmbad- und Sportmöglichkeiten, kulturelle Angebote in der Altstadt und diverse Veranstaltungen in der Region ergänzen das Wohnumfeld.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Neubauprojekt mit 7 Wohnungen und Tiefgarage

Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2026

Etagen: UG, EG, OG 1, OG 2

Personenaufzug: Vorhanden

Heizung | Befeuerung: Fußbodenheizung | Zentralheizung | Luftwärmepumpe

Energieausweis: gültig bis 22.05.2034

HWB Ref, SK: 43,0 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK: 0,67 (Klasse A+)

Grundbuch: KG 81007 Hall in Tirol | EZ 1564 | Gst.-Nr. 830/2

Widmung: Wohngebiet

#### WOHNUNG TOP 2:

Stockwerk: Erdgeschoß

Zimmer: 2

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

#### RAUMAUFTEILUNG:

Wohnraum/Küche: 24,74 m<sup>2</sup>

Zimmer: 15,52 m<sup>2</sup>

Dusche/WC: 6,27 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche: 46,53 m<sup>2</sup>**

ZUBEHÖR:

Terrassenfläche: 9,10 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: 22,25 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis Wohnung Top 2: € 374.000,00** - schlüsselfertig, inkl. 1 Kellerabteil

Kaufpreis TG-AAP: ab € 35.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne bei uns und überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

**Frau Barbara Lechleitner**

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap