NAHE Innsbruck: Modern-alpine, ca. 150 m² große, klimatisierte Dachgeschosswohnung mit 2 Dachterrassen zu mieten!

Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 4335

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Magdalenastraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6060 Hall in Tirol
Nutzfläche:	149,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,86
Gesamtmiete	3.097,00 €
Kaltmiete (netto)	3.097,00 €
Kaltmiete	3.097,00 €
Provisionsangabe:	

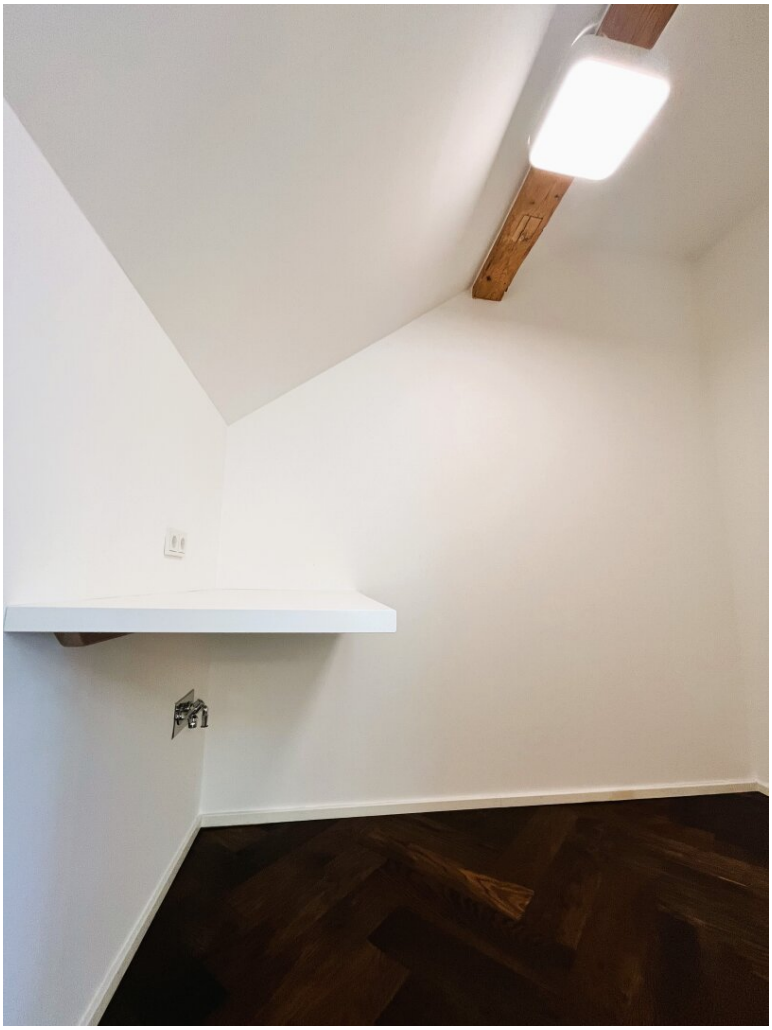
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

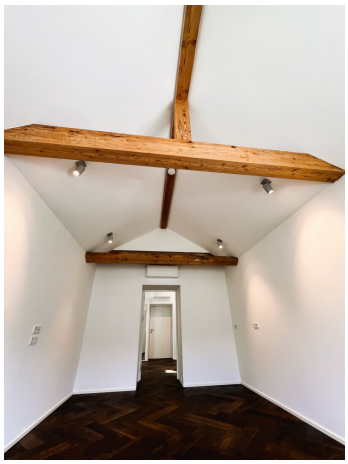
Ihr Ansprechpartner

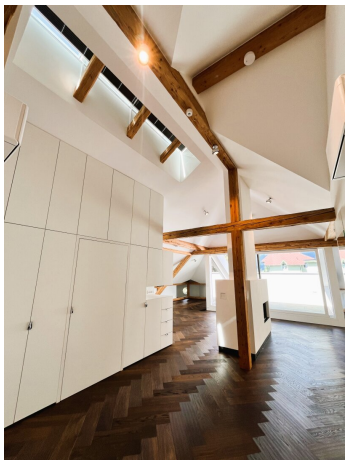
MSc. Stephanie Eisenkölbl

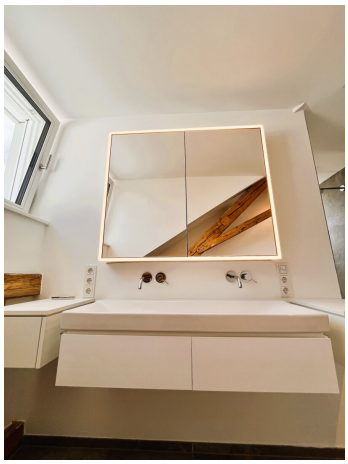
SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

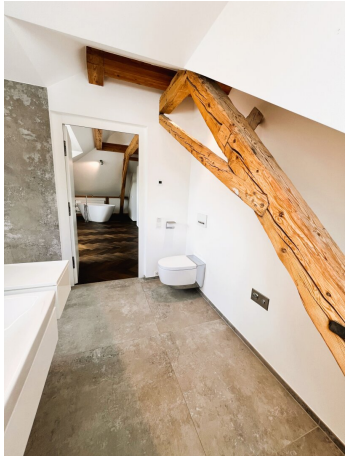
T +43 678 1254029

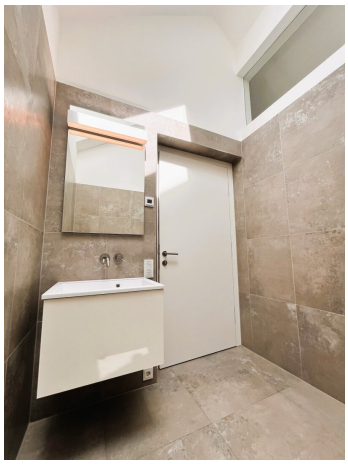


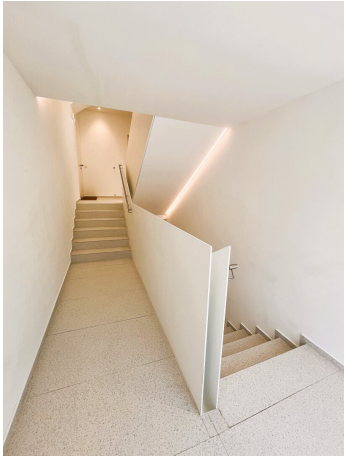


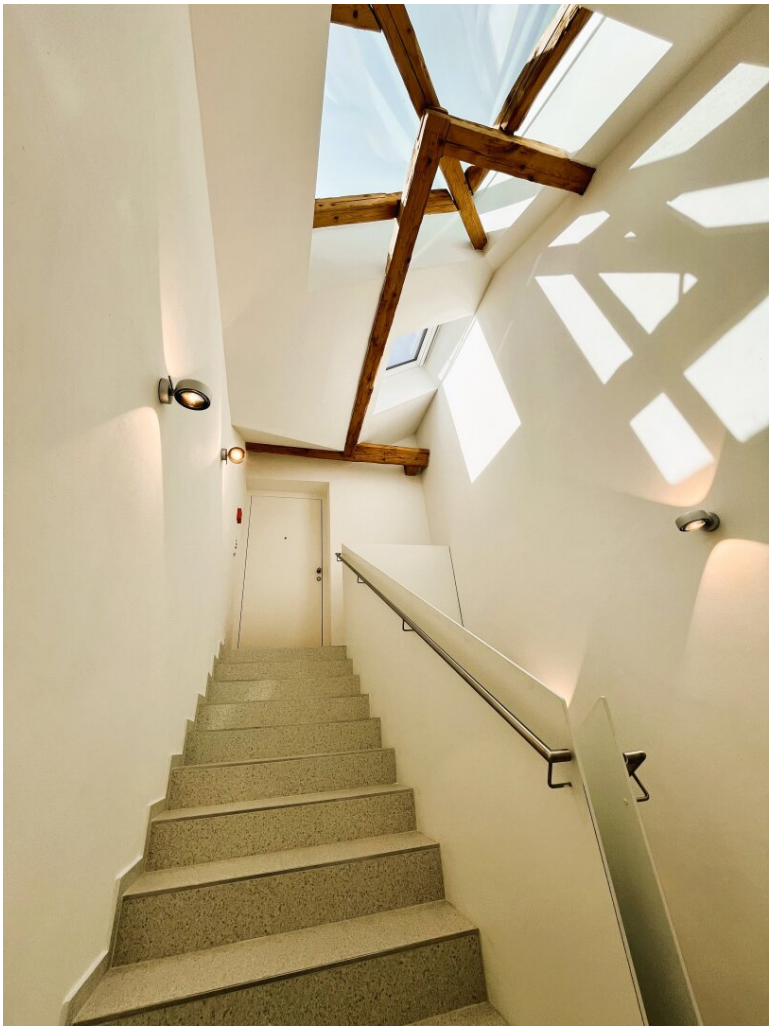


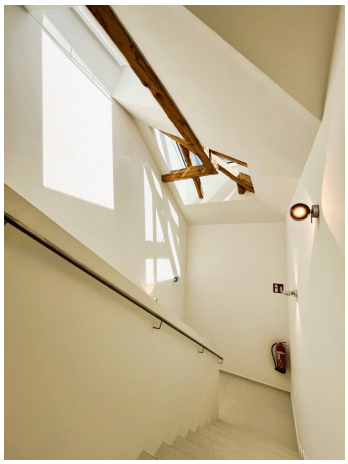




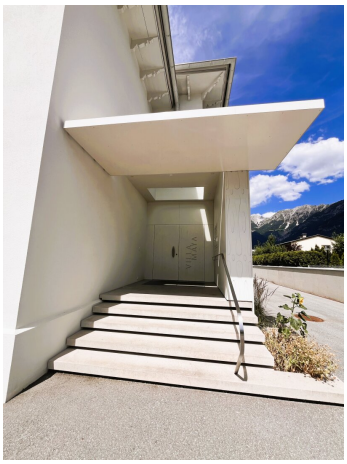








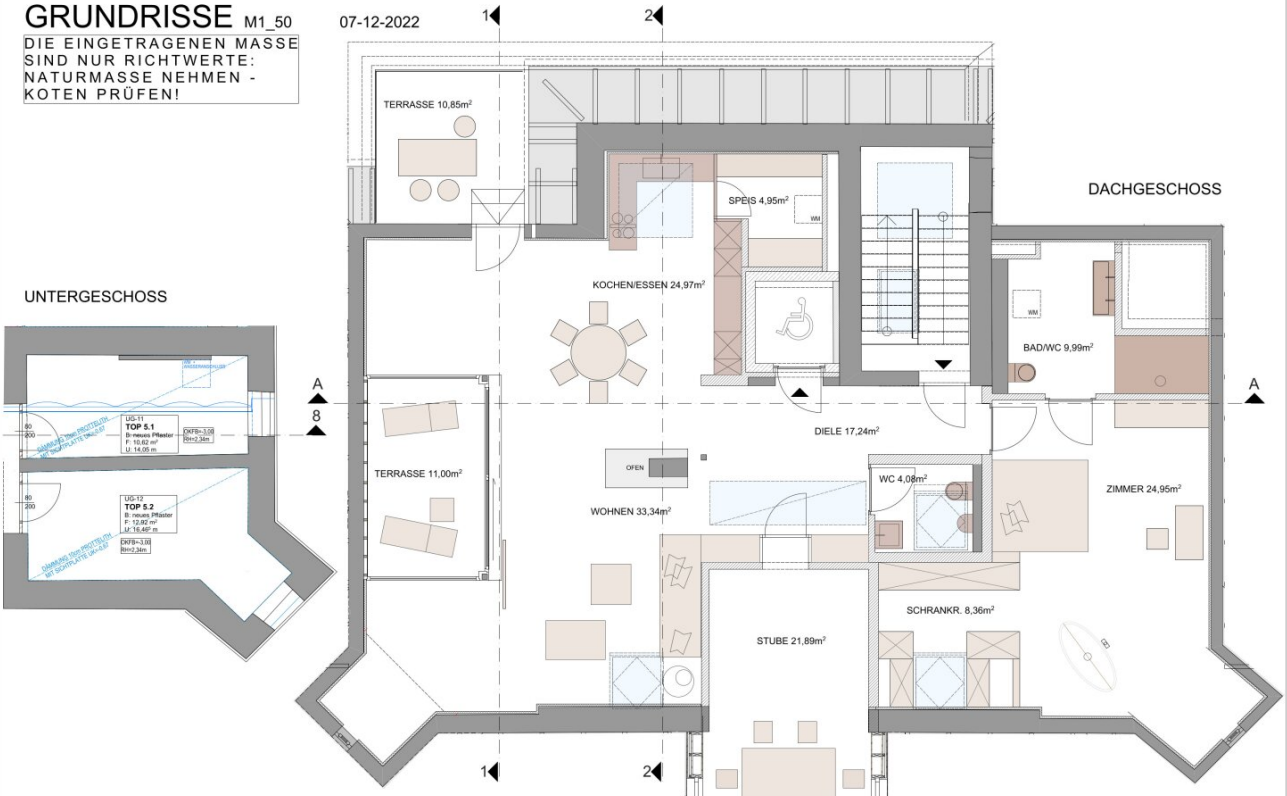
VILLA
MAYA



TOP 5
GRUNDRISSE M1_50

07-12-2022

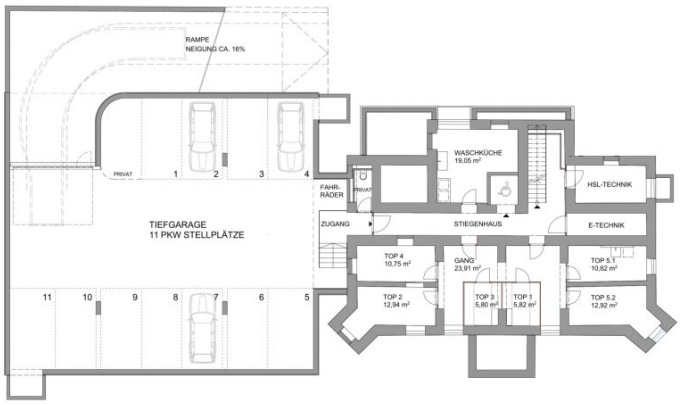
DIE EINGETRAGENEN MASSE SIND NUR RICHTWERTE: NATURMASSE NEHMEN - KOTEN PRÜFEN!



COCOON ARCHITEKTUR

di veronika hackl-pedrini
maximilianstraße 2 6020 innsbruck tel.:+43 (0)512 793138
mobil:+43(0)664 5261876 mail:office@cocoon-architektur.at

VILLA MAYA



COCOON ARCHITEKTUR
di veronika hackl-padrini
maximilianstraße 2, 6020 innsbruck tel.:+43 (0)512 793138
mobil:+43 (0)664 5261876 email:office@cocoon-architektur.at

1_200 ÜBERSICHT UNTERGESCHOSS

VILLA MAYA

SAGENTUS

IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Einzigartige Gelegenheit: Repräsentative Dachgeschosswohnung *mit architektonischem Charakter und besonderem Ambiente ab sofort NAHE Innsbruck zu mieten!*

Contemporary Chalet meets Loft!

Die **ca. 150 m² große, luxuriöse Dachgeschosswohnung vereint moderne, puristische Innenarchitektur mit dem unverwechselbaren Charme historischer Bausubstanz.** Die Immobilie befindet sich in der **eleganten Villa Maya,** welche seit Ende **2021 stilvoll kernsaniert** worden ist. Die **lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Dachterrassen in traumhafter Lage** bietet dank **Alleinlage im Dachgeschoss** ein hohes Maß an Privatsphäre. Der **direkte Liftzugang** in das Mietobjekt rundet das exklusive Wohnkonzept ab.

Sichtbare Holzbalken und die **charakteristische Dacharchitektur** verleihen den **großzügig gestalteten Räumen** eine angenehme Atmosphäre. Der **edle Räuchereichen-Fischgrätparkett** sowie die **elegante, weiß gestaltete Küche mit flächenbündigen Fronten, indirekter Beleuchtung und integrierten Markengeräten** unterstreichen den *hochwertigen Gesamteindruck.* Der ca. **58 m² große, offene Wohn-/Essbereich** mit einer **Raumhöhe bis ca. 4 m** beeindruckt des Weiteren durch einen **modern gestalteten, elektrischen Raumteiler-Kamin als stilvolles, architektonisches Highlight.** Für ein **Gefühl von Wellness-zu-Hause** sorgt das **hochwertig, ausgestattete Badezimmer** mit **edlen Oberflächen in Steinoptik**, einem **eleganten, puristischem Doppelwaschbecken** sowie einer **großzügigen Walk-In-Dusche inklusive attraktivem Ausblick.** Das **EXTRA- WC** mit *zusätzlichem Pissoir* ist ebenso mit **erstklassigen, italienischen Fliesen** und einem Handwaschbecken ausgestattet . Als **ganz besonderer Eye-Catcher** fügt sich die **freistehende Design-Badewanne** harmonisch in das ca. 25 m² große Schlafzimmer ein und schafft eine **exklusive Wohnatmosphäre**. Die **zwei Dachterrassen mit herrlichem Bergblick** erweitern den Wohnraum um einen besonderen Außenbereich.

Durch die großzügig, geschnittenen Räume, einer zusätzlichen **Speis**, einem **Schrankraum mit modernen, weiß gestalteten Einbauschränken** sowie durch **2 Kellerabteile mit insg. ca. 24m² Fläche** ist **ausreichend Stauraum** gegeben.

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, einzigartige ca. 150 m² große, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit direktem Liftzugang und einer Raumhöhe bis ca. 4 m beeindruckt durch einen modernen Designer-Kamin, einer luxuriösen Innenausstattung , 2 Balkonen mit beeindruckendem Bergblick und einer TOPLAGE im ruhigen Villenviertel!

Wichtigste Informationen im Überblick:

- **Ausbau Dachgeschosswohnung: ca. 2020/2021**

- Villa mit insgesamt nur 5 Wohneinheiten

- DG mit direktem Liftzugang in die Wohnung

- **inkl. Klimaanlage**

- **3 Zimmer**

- Raumhöhe bis ca. 4 m

- Wohnnutzfläche: ca. 150 m²

- *Zeitlos moderne, weiße Küche mit Markengeräten*

- **2 Dachterrassen mit Bergblick**

- Böden: *Luxuriöser Fischgrätparkett Räuchereiche, italienische Fliesen*

- *elektrische Rolläden*

- **Luxus-Badezimmer mit italienischen Fliesen, Fußbodenheizung, Infinity-Dusche, Doppelwaschbecken**

- freistehende Design-Badewanne

- Extra-WC mit Pissoir

- moderner Designkamin (elektrisch) als stilvoller Raumteiler

- **Zentralheizung (Fernwärme)**: Fußbodenheizung im Badezimmer + Radiatoren

- 2 Kellerräume: insgesamt ca. 24 m²

- allgemeine Waschküche vorhanden

- **inkl. eigener Garten**

- *aktuelle Betriebskosten inkl. Heizung: etwa EUR 868,5 / Monat*

- Energieausweis: HWB: 38,3

- Beziehbar ab sofort

INFO: Die Wohnung könnte auch als Büro genutzt werden, sofern die Vermieterseite keine Vorsteuer zurückzahlen muss.

GESAMTMIETPREIS INKL. Betriebskosten: ca. EUR 3097,-

zzgl. Mietpreis Tiefgaragenabstellplatz ca. EUR 81,- / 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

- Mietdauer: 5 Jahre

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

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: +43 678 1254029

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