ELEGANZ TRIFFT MODERNE: Luxuriöse 2-Zimmer-Wohnung mit zwei lichtdurchfluteten Erkern im Villenviertel zu mieten!



Objektnummer: 4364

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Magdalenastraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6060 Hall in Tirol
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	72,05 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,75 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,86
Gesamtmiete	1.680,89 €
Kaltmiete (netto)	1.680,89 €
Kaltmiete	1.680,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol







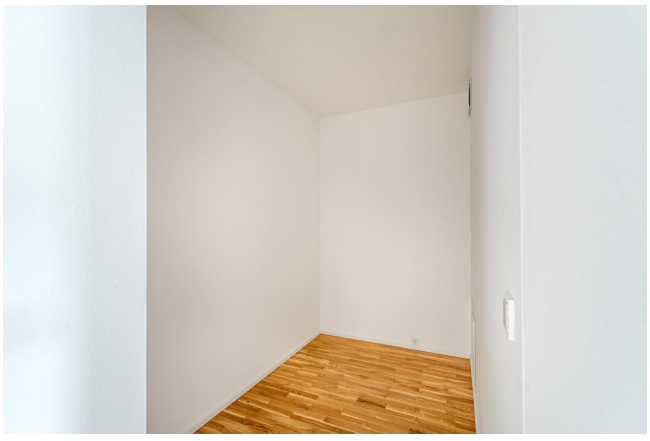



















VILLA
MAYA


VILLA
MAYA





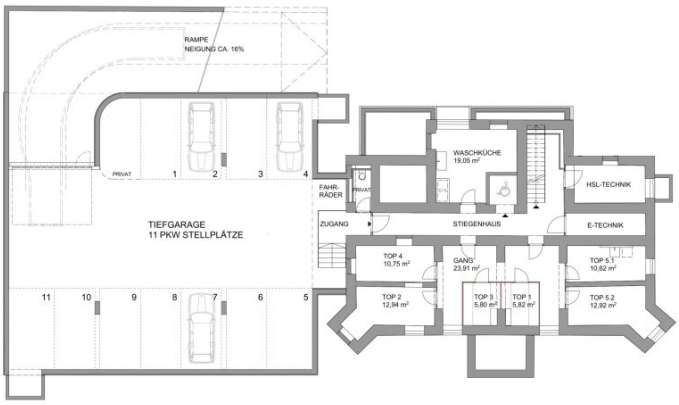


COCOON ARCHITEKTUR
di veronika huskl-padrini
maximilianstraße 2, 6020 innsbruck tel.+43 (0)512 793138
mobil.+43 (0)664 5261876 email:office@cocoon-architektur.at



TOP 3 CA. 72,05 M²
OBERGESCHOSS

VILLA
MAYA



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

1_200 ÜBERSICHT UNTERGESCHOSS

VILLA MAYA

SAGENTUS

IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

LUXUS PUR: Lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 72,05 m² große 2-Zimmerwohnung mit 2 stilvollen Erkern und idyllischem Allgemeingarten nahe Innsbruck ab Mitte Dezember 2026 zu mieten!

Licht, Charme & Ruhe im Villenviertel!

In einer **ca. 2022 kernsanierten, ruhig gelegenen Villa** erwartet Sie eine **helle, modern ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung** mit freundlichem Wohnambiente im **1.OG** und ist bequem mittels **Lift** erreichbar. **Großzügige Fensterflächen** lassen viel Tageslicht herein und eröffnen schöne Ausblicke auf die Umgebung und die Tiroler Bergwelt. Der **warme Eichenparkettboden** bildet einen eleganten Kontrast zu den hellen Wänden und unterstreicht den **zeitlosen Charakter der Räume**.

Der Wohnbereich bietet Platz für Wohnen und Essen. Die **moderne, weiß gehaltene Einbauküche** fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Das **hochwertig ausgestattete Badezimmer** verfügt über eine **großzügige, bodengleiche Dusche, klare Linien und geschmackvolle Fliesen**.

Die Verbindung aus sorgfältiger Sanierung, zeitgemäßer Ausstattung und großzügigen Fensterflächen macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause in besonderem Ambiente.

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:* Diese elegante, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche und einer Raumhöhe von über 2,5 m verbindet stilvolles Wohnambiente mit besonderem Charme. Der sonnige Erker lädt zum Verweilen ein, während die repräsentative Innenausstattung, der idyllische Allgemeingarten und die ruhige Lage im Villenviertel das Angebot abrunden.**

Wichtigste Informationen im Überblick:

- **Kernsanierung ca. 2022**

- Villa mit insgesamt nur 5 Wohneinheiten

- 1. OG mit Lift

- süd-westliche Ausrichtung

- **2 Zimmer**

- Raumhöhe: über 2,5 m

- Wohnfläche: ca. 72,05 m²

- *Zeitlos moderne, weiße Küche mit Markengeräten*

- **wunderschöne Erker**

- Böden: *Hochwertiger Echtholzparkett Eiche, italienische Fliesen*

- **Luxus-Badezimmer mit raumhohen italienischen Fliesen, Fußbodenheizung, und Infinity-Dusche**

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

- **Kellerraum: ca. 6m²**

- allgemeine Waschküche vorhanden

- gepflegter Allgemeingarten

- aktuelle Betriebskosten inkl. Heizung: ca. EUR 454,89 / Monat

- Energieausweis: HWB: 38,3

Verfügbarkeit ab: 15.12.2026

GESAMTMIETPREIS INKL. Betriebskosten: EUR 1.680,89

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: EUR 5.050,-

Mietvertragsdauer: 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