

Hochwertiger Neubaucharakter im Altstadtkern von Hall in Tirol / Top 3



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: s REAL Innsbruck
Kontakt: Mag. Andreas Tinzl
Adresse
(Straße, Hausnummer, PLZ): Erlerstraße 10, 6020 Innsbruck
Telefon: +43 (0)5 0100 - 26353
Mobile: +43 664 88899364
E-Mail: andreas.tinzl@sreal.at

Hochwertiger Neubaucharakter im Altstadtkern von Hall in Tirol / Top 3

OBJEKTBESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung im Herzen von **Hall in Tirol** – wo traditioneller Charme auf modernsten Wohnkomfort trifft. Diese Immobilie wurde **vollständig entkernt und von Grund auf neu aufgebaut**. Nur das **historische Mauerwerk** blieb bestehen – im Inneren entstand eine **hochwertige, moderne Wohnung in Neubauqualität**.

Es handelt sich somit **nicht nur um eine Sanierung**, sondern um einen **kompletten Neubau** im historischen Gewand. Der **Erstbezug** garantiert Ihnen ein zeitgemäßes Wohngefühl mit hochwertigsten Ausstattungsstandards.

LAGE

Die Wohnung befindet sich in absoluter **Zentrumslage** von Hall in Tirol, in der **Münzergasse 2**, einer ruhigen Seitenstraße inmitten der Altstadt. Fußläufig erreichbar sind Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Ärzte sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die **Nähe zu Innsbruck** (ca. 15 Minuten) macht die Lage ideal für Pendler.

ECKDATEN

Merkmal	Beschreibung
Etage:	2. Stock (mit Aufzug)
Wohnfläche:	ca. 71 m ²
Zimmer:	2
Zustand:	Totalsanierung – Neubauqualität
Verfügbarkeit:	Sofort bezugsbereit

AUSSTATTUNG

Die Wohnung überzeugt durch erstklassige Materialien, durchdachte Raumaufteilung und umfassende technische Modernisierung:

- **Komplett neu aufgebaut** (Dach, Decken, Böden, Installationen, Innenwände etc.)
- **Hochwertige Fußbodenheizung** (energieeffizient)
- **Edle Parkettböden** im Wohn- und Schlafbereich
- **Moderne Fliesen** im Vorraum und Badezimmer
- **Zeitgemäße Einbauküche** mit Bosch-Einbaugeräten
- **Kaminanschluss** für angenehme Wärme und Atmosphäre
- **Separater Wasch-/Abstellraum** mit WM-Anschluss
- **Glasfaser Internet, Sat TV + Radio Antenne, Festnetz Telefon Anschluss**
- **Aufzug im Haus** für bequemen Zugang
- **Kellerabteil** zur zusätzlichen Nutzung
- **nahezu Barrierefrei**

RAUMAUFTeilUNG (ca. 71 m²)

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **großzügiger Eingangsbereich**, der mit stilvollen **großformatigen Feinsteinzeugfliesen** ausgestattet ist. Von hier aus erschließt sich die gesamte Wohnung auf ca. **71 m² Wohnfläche**.

Der **offen gestaltete Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl. Die hochwertige **Einbauküche** fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet alles, was das moderne Kochen angenehm macht. Ein **Kaminanschluss** ermöglicht den Einbau eines Ofens für zusätzliches Wohnambiente und wohlige Wärme in den kalten Monaten.

Das **Schlafzimmer** ist ruhig gelegen und mit edlem **Eichenparkett** ausgestattet – ideal als Rückzugsort zum Entspannen. Hier findet bequem ein Doppelbett sowie ein Kleiderschrank Platz.

Das **Badezimmer** ist modern gestaltet und mit eleganten Fliesen, einer **bodengleichen Dusche**, Badewanne mit Duschwand, Handtuchtrockner, Waschbecken und WC ausgestattet. Hochwertige Armaturen und ein durchdachtes Lichtkonzept unterstreichen den gehobenen Standard.

Besonders praktisch: Ein **separater Wasch-/Abstellraum** innerhalb der Wohnung bietet Platz für Waschmaschine und Trockner sowie Stauraum für Haushaltsutensilien oder Vorräte.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie durch einen **barrierearmen Zugang per Aufzug**.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Schöner Ausblick** auf den Burgarten
- **Quasi Neubau – nur der Kern blieb erhalten**
- **Erstbezug** mit neuester Technik & Ausstattung
- **Fußbodenheizung + Kaminanschluss**
- **Einbauküche** inklusive
- **Lift & barrierearmer Zugang**
- **Wasch-/Abstellraum**
- **Kellerabteil** inkludiert
- **Toplage in der Haller Altstadt**

ENERGIE UND GEBÄUDEDATEN

- **Baujahr:** 2023
- **Bauweise:** Massivbau

- **Heizungsart:** Zentralheizung über Fußbodenheizung

KAUFPREIS UND KOSTENÜBERSICHT

- **Kaufpreis Wohnung:** € 449.000.--
- **Betriebskosten:** ca. € 280.-- / Monat (*inkl. Heizkosten, exkl. Strom*)

KONTAKT

Andreas Tinzl

E-Mail:

Tel.: +43 5 0100 - 26353

Mobil: 4

Käuferwerbsnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
- 3,0 % zzgl. 20 % USt. Erfolgshonorar seitens s REAL
- Kosten für Kaufvertrag und Treuhandschaft gemäß Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

Fazit: Diese helle und ideal geschnittene Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Wohnkomfort und nachhaltiger Investition. Sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Unsere Objekte finden Sie zuerst unter www.sreal.at oder der s REAL App sofort am Handy!

Anmerkungen:

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen welche s REAL von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Tirol Innsbruck - Land, Hall in Tirol
Anzeigen ID	350942
Vertragsart	Kaufen
Objektart	Wohnung
Objektyp	Allgemein
Wohnfläche	70.9 m ²
Zimmer	2
Bauweise	Massiv
Badezimmer	1
Keller	4,99 m ²
Heizung	Fernwärme, Fußbodenheizung
HWB (kwh/m²a)	110 kwh/m ² a
HWB-Klasse	D
FGEE	1.4 kwh/m ² a
FGEE-Klasse	C
Externe ID	justimmo_342200_962/17293

Preis	€ 449.000
Nebenkosten	€ 280
Einmalkosten	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.