

Attraktive Kapitalanlage - 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse und Garten



Objektnummer: 6566/2588

Eine Immobilie von PERFECT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6060 Hall in Tirol
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,37 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	10,40 m ²
Keller:	2,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	332.100,00 €
Provisionsangabe:	

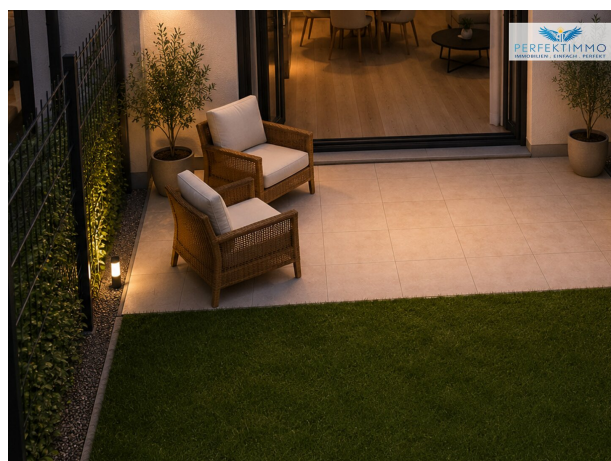
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

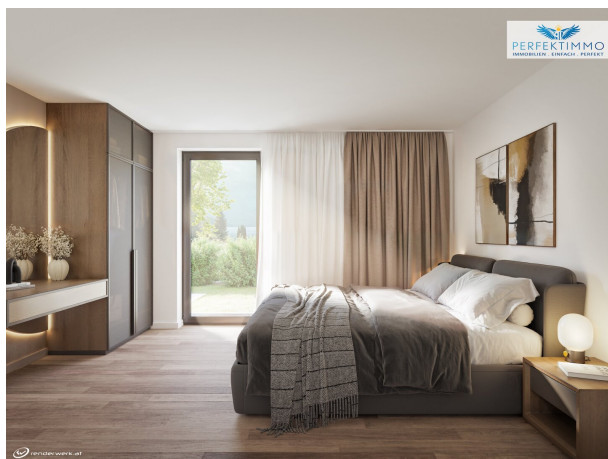
Ihr Ansprechpartner



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

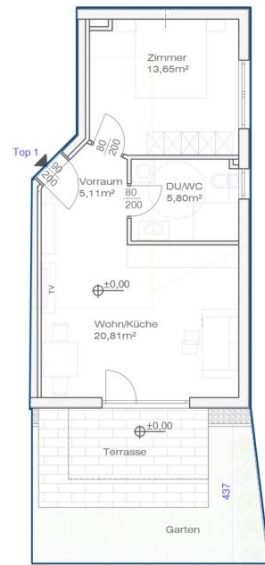
VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

www.perfektimmo.at



ANGABEN:

Stockwerk: Erdgeschoß
Zimmer: 2

RAUMAUFTeilUNG:

Vorraum: 5,11 m²
Wohnraum/Küche: 20,81 m²
Zimmer: 13,65 m²
Dusche/WC: 5,80 m²
Wohnfläche: 45,37 m²

ZUBEHÖR:

Terrassenfläche: 9,10 m²
Gartenfläche: 10,40 m²

DATUM:

09.01.2025

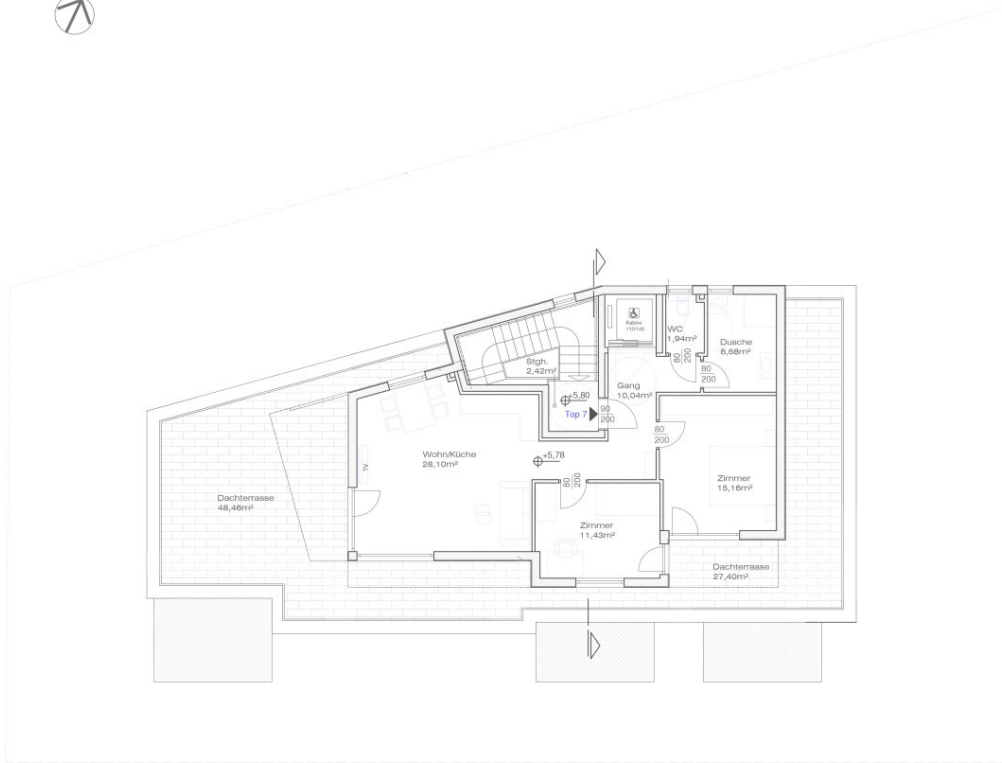
VERKAUFSPLAN. ALLE MASSE UND HOHEITENMASSE. ÄNDERUNGEN VON BEFORDERN, STATIK, TECHNISCHE DETAILS UND BAUVORSCHRIFTEN SOWIE OB RICHTLINIEN VORBEHALTEN. DIE EINGEZEICHNETEN MÖBEL SIND EINRICHTUNGSVORSCHLÄGE UND NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN. DARSTELLUNGEN NICHT MASSSTABGETREU.

VERKAUFSPLAN

1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Baustart erfolgt - 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 Edeldputz 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

Diese attraktive 2-Zimmer-Neubauwohnung bietet Anlegern die Möglichkeit, in eine moderne und wertbeständige Immobilie zu investieren. Die Wohnung Top 1 befindet sich im Erdgeschoss einer hochwertigen Wohnanlage mit nur sieben Einheiten und verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 45,37 m² sowie ein im Kaufpreis enthaltenes Kellerabteil. Der Bau des Projekts hat bereits begonnen, die Fertigstellung ist voraussichtlich für Ende 2026 vorgesehen. Die erhöhte Situierung sorgt für viel Tageslicht, ein angenehmes Wohnambiente und ein hohes Maß an Privatsphäre. Gleichzeitig profitieren zukünftige Bewohner von der Nähe zur Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Besonders hervorzuheben sind die ca. 9,10 m² große Terrasse sowie der ca. 10,40 m² große Garten. Diese privaten Freiflächen erweitern den

Wohnraum nach außen und schaffen einen zusätzlichen Mehrwert, der von Mietern zunehmend geschätzt wird. Die Wohnanlage wird in hochwertiger Massivbauweise errichtet und überzeugt durch moderne Ausstattungsmerkmale wie eine Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststofffenster sowie einen Personenaufzug. Das nachhaltige Energiekonzept sorgt für niedrige Betriebskosten und entspricht aktuellen ökologischen Anforderungen. Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben und ermöglicht somit einen unkomplizierten Einstieg in eine attraktive Kapitalanlage. Optional kann ein Tiefgaragenabstellplatz erworben werden. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Vermietungs- und Wertsteigerungspotenzial in gefragter Wohnlage von Hall in Tirol.

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: Wohnung | Neubauprojekt

Widmung: Wohngebiet

Baustart: Bereits begonnen

Fertigstellung: Voraussichtlich Ende 2026

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 45,37 m²

Zustand: Neubau

Übergabe: Schlüsselfertig

Ausstattung: Rohbau

Heizung | Befeuerung: Fußbodenheizung | Zentralheizung | Luftwärmepumpe

Energieausweis: HWB Ref, SK = 43,0 kWh/m²a (Klasse B) | fGEE = 0,67 (Klasse A+) gültig bis 22.05.2034

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Vorhanden

Barrierefreiheit: Nein

Terrasse: ca. 9,10 m²

Garten: ca. 10,40 m²

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz gegen Aufpreis verfügbar

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Netto-Kaufpreis Wohnung Top 1: € 332.100,00 zzgl. USt | TG - AAP € 29.900,00 zzgl. USt

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!

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://perfektimmo.at/immobilien/>

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