

## **Neubau - 3-Zimmer Wohnung in Hall zu verkaufen!**



**Objektnummer: 5231/1340**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6060 Heiligkreuz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,35 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	514.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Robert T. Jindra-Hellebrand**

Jindra-Hellebrand Immobilien e.U.  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52 2 04

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immobilienreuhänder
- Akademischer beim Bundesministerium für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?  
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus  
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine  
e-Mail an: [info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)



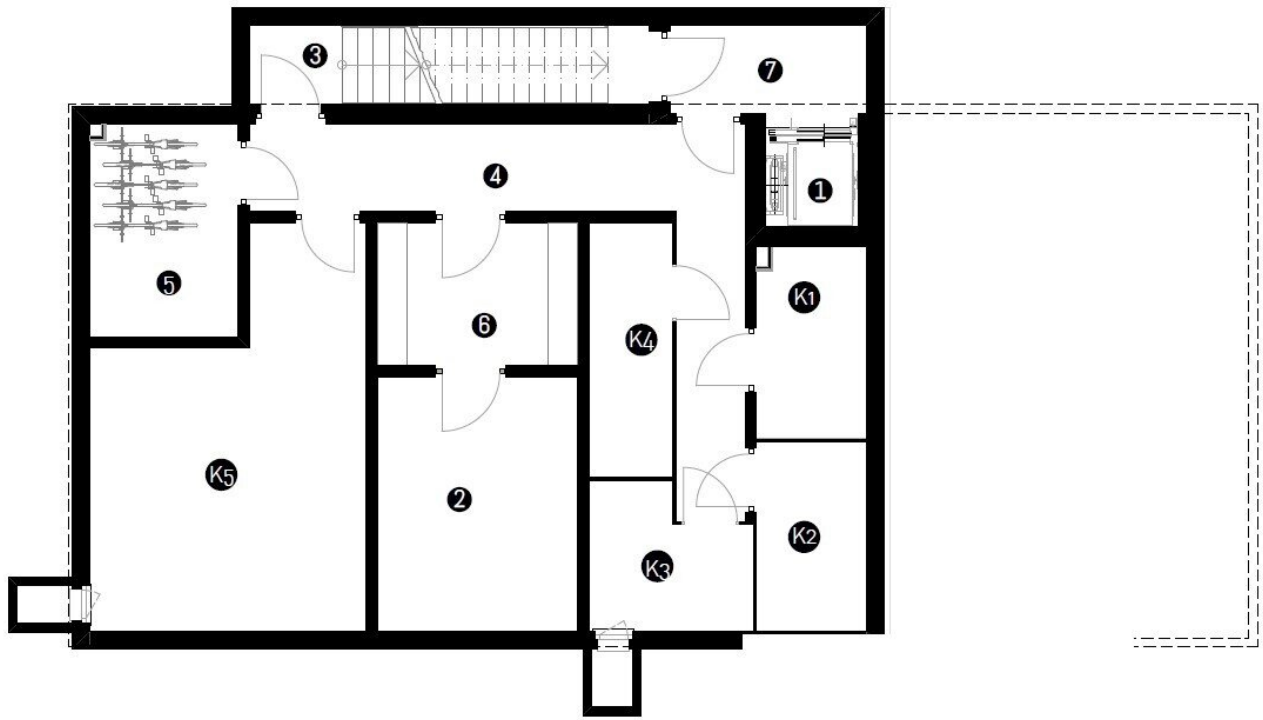


0 5m

# TOP 4

## 1. OBERGESCHOSS

1. Garderobe . . . . .	6,14 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum . . . . .	1,31 m <sup>2</sup>
3. Bad / WC . . . . .	5,17 m <sup>2</sup>
4. Wohnen . . . . .	29,56 m <sup>2</sup>
5. Schlafzimmer . . . . .	11,93 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 1 . . . . .	10,78 m <sup>2</sup>
<u>WOHNFLÄCHE . . . . .</u>	<u>64,89 m<sup>2</sup></u>
7. Terasse . . . . .	14,14 m <sup>2</sup>



# 1. UNTERGESCHOSS

1. Aufzug
2. Technikraum
3. Zugang Stiegenhaus
4. Gang
5. Fahrradraum
6. Elo
7. Vorraum Aufzug

K1 Kellerabteil Top 1 . . . 6,20 m<sup>2</sup>

K2 Kellerabteil Top 2. . . 6,20 m<sup>2</sup>

K3 Kellerabteil Top 3 . . . 6,35 m<sup>2</sup>

K4 Kellerabteil Top 4. . . 6,35 m<sup>2</sup>

K5 Kellerabteil Top 5 . . 27,65 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Exklusiv über uns gelangt diese Neubau - 3-Zimmer Wohnung in schöner Lage von Heiligkreuz/Hall ab sofort zum Verkauf!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Heiligkreuz!

Diese exklusive Wohnung in ruhiger und sonniger Grünlage wird neu gebaut und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Berglandschaft. Dieses neu errichtete Wohnhaus umfasst insgesamt nur 5 Wohnungen, das heißt diese Wohnung im ersten Stock ist ost-, süd- und westseitig orientiert.

Mit dem Lift gelangen Sie direkt in den ersten Stock, in dem sich nur 2 Wohnungen befinden. Eine großzügige Diele mit Garderobennische erschließt alle Räume. Ein großes ostseitiges Schlafzimmer mit Platz für einen geräumigen Kleiderschrank ist als Elternschlafzimmer geplant. Ein zweites, westseitig orientiertes Zimmer verfügt über eine Terrassentüre mit Ausgang zur Sonnenterrasse.

Die moderne offene Wohnküche mit einer eleganten Kochinsel lädt zu kulinarischen Genüssen mit Freunden und Familie ein, während der gemütliche Wohnbereich Raum zum Entspannen und Wohlfühlen bietet (Wir weisen darauf hin, dass die Küche und sonstiges Mobiliar nicht im Preis mit inbegriffen ist).

Von Ihrer eigenen großen Terrasse mit einer Fläche von ca. 14,14 m<sup>2</sup> können Sie spektakuläre Sonnenuntergänge und die Aussicht auf die majestätischen Tiroler Alpen genießen.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Keller mit ca. 6,35 m<sup>2</sup> Fläche, der praktischen Stauraum bietet.

Ein Personenaufzug sorgt für Komfort und barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Freuen Sie sich auf ein erstklassiges Wohngefühl und zögern Sie nicht uns zu kontaktieren!

## **Infrastruktur und Lage**

Heiligkreuz, ein idyllischer Stadtteil in Hall in Tirol, genießt eine privilegierte Lage am Fuße der beeindruckenden Tiroler Berge. Diese malerische Umgebung bietet den Bewohnern nicht nur eine atemberaubende Kulisse, sondern auch eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Hall in Tirol ( ca. 14.400 Einwohner) liegt im Inntal, etwa rund fünf Kilometer östlich der Landeshauptstadt Innsbruck.

Die Stadt bietet neben bester Infrastruktur und Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel eine zentrale Nahelage zur Landeshauptstadt Innsbruck.

Die Stadt verfügt über eine der besterhaltenen Altstädte Österreichs und ist zudem eine pulsierende Kleinstadt voller Lebensfreude, in der man abwechslungsreiche Einkaufsmöglichkeiten und stilvolle Gastlichkeit zwischen geschichtsträchtigen Mauern erleben kann. Kultur Highlights wie das Osterfestival Tirol, Sprachsalz oder die Veranstaltungsserie Musik plus sind weit über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt, und seit 2004 ist Hall auch Universitätsstadt. Die Tiroler Landesuniversität UMIT widmet sich zukunftsorientierten Themen wie Medizininformatik oder Pflegewissenschaften.

Die Verkehrsanbindung von Heiligkreuz ist hervorragend. Dank der Nähe zur Autobahn ist eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Innsbruck gewährleistet. Zusätzlich verkehren regelmäßige Busse, die eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum von Hall und die umliegenden Orte bieten.

Für Bildungseinrichtungen ist ebenfalls bestens gesorgt. In der Nähe von Heiligkreuz gibt es mehrere Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, die eine hochwertige Ausbildung für die jungen Einwohner gewährleisten. Auch die Gesundheitsversorgung ist mit Arztpraxen und einer Apotheke vor Ort sichergestellt.

Insgesamt präsentiert sich Heiligkreuz als ein lebendiger und familienfreundlicher Stadtteil in Hall in Tirol, der eine ideale Mischung aus natürlicher Schönheit und urbanem Komfort bietet.

## **EIGENNUTZER-KAUFPREIS**

Wohnung Top 4: EUR 514.900,-

Option Stellplatz

Carport : EUR 27.800,-

Freistellplatz: EUR 21.800,-

### **Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:**

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% (derzeit besteht die Möglichkeit einer Befreiung von dieser Gebühr)

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust)

Finanzierungskosten lt. Bank

### **Anmerkung:**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail ([info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien e.U. vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der



angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap