

# **ANLEGER Wohnungspaket-1 – Hall in Tirol | Salzstadel Untere Lend 3 Wohneinheiten | ca. 191m<sup>2</sup> Nutzfläche**



Ostansicht der Anlage inkl. der Terrasse des Café

**Objektnummer: 7530/5233**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6060 Hall in Tirol
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	191,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	191,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	4,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 188,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	830.700,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.333,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

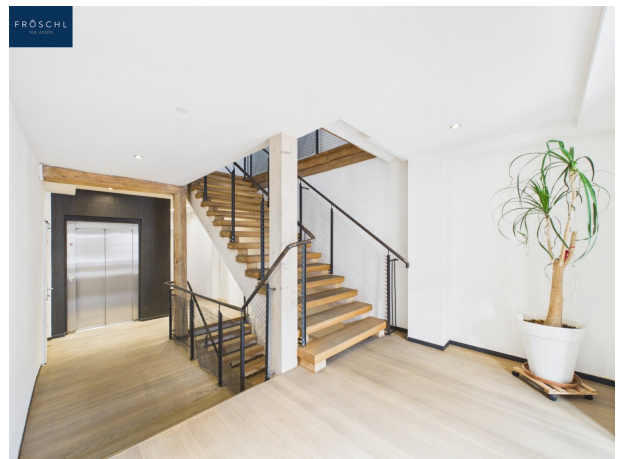
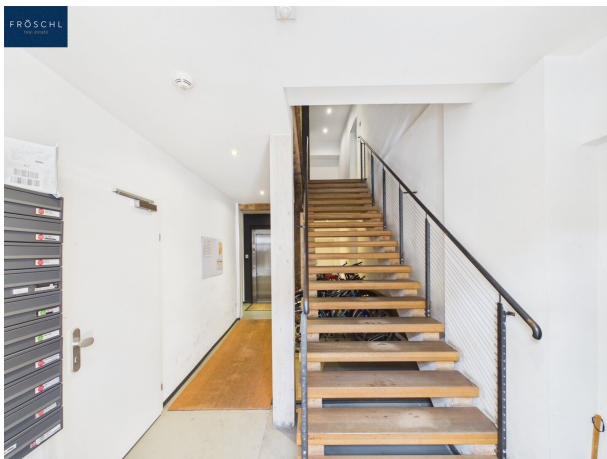
FRÖSCHL  
real estate









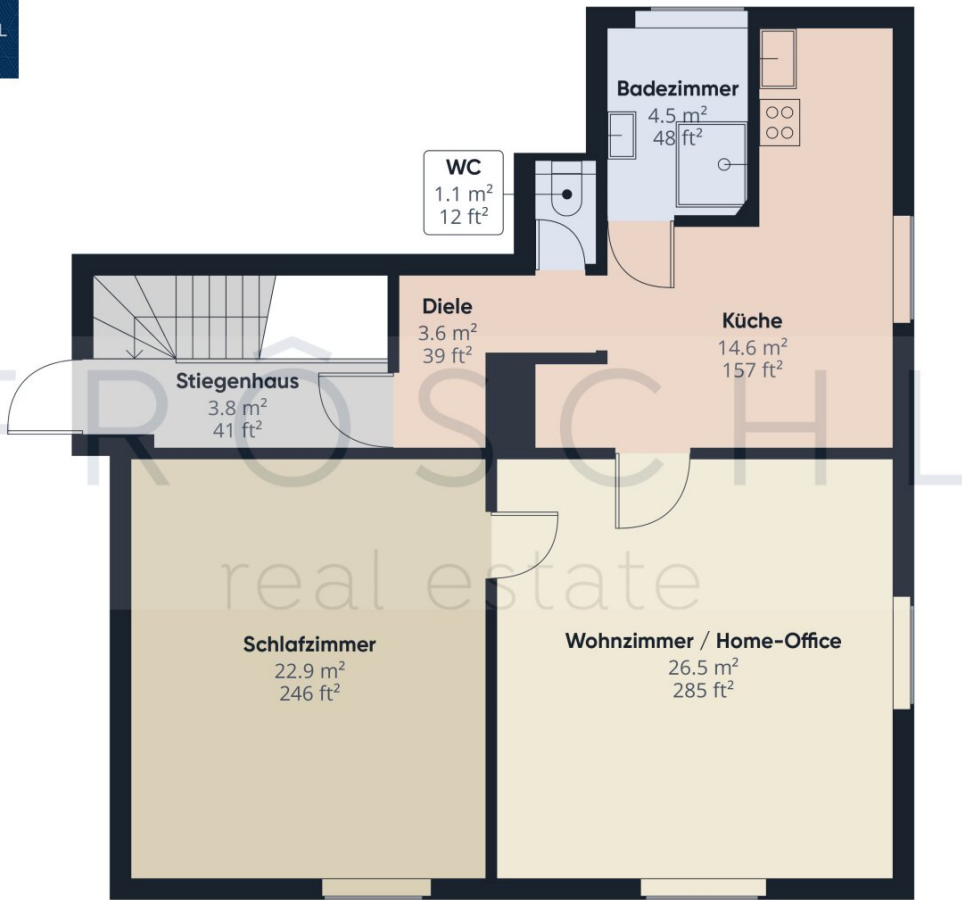


FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate





Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
77 m<sup>2</sup>  
828 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



**Badezimmer**  
5 m<sup>2</sup>  
54 ft<sup>2</sup>

**Küche / Essbereich**  
19.1 m<sup>2</sup>  
206 ft<sup>2</sup>

**Schlaf-Wohnzimmer**  
28.4 m<sup>2</sup>  
306 ft<sup>2</sup>

**Allgemeinfläche - Gang**



EG

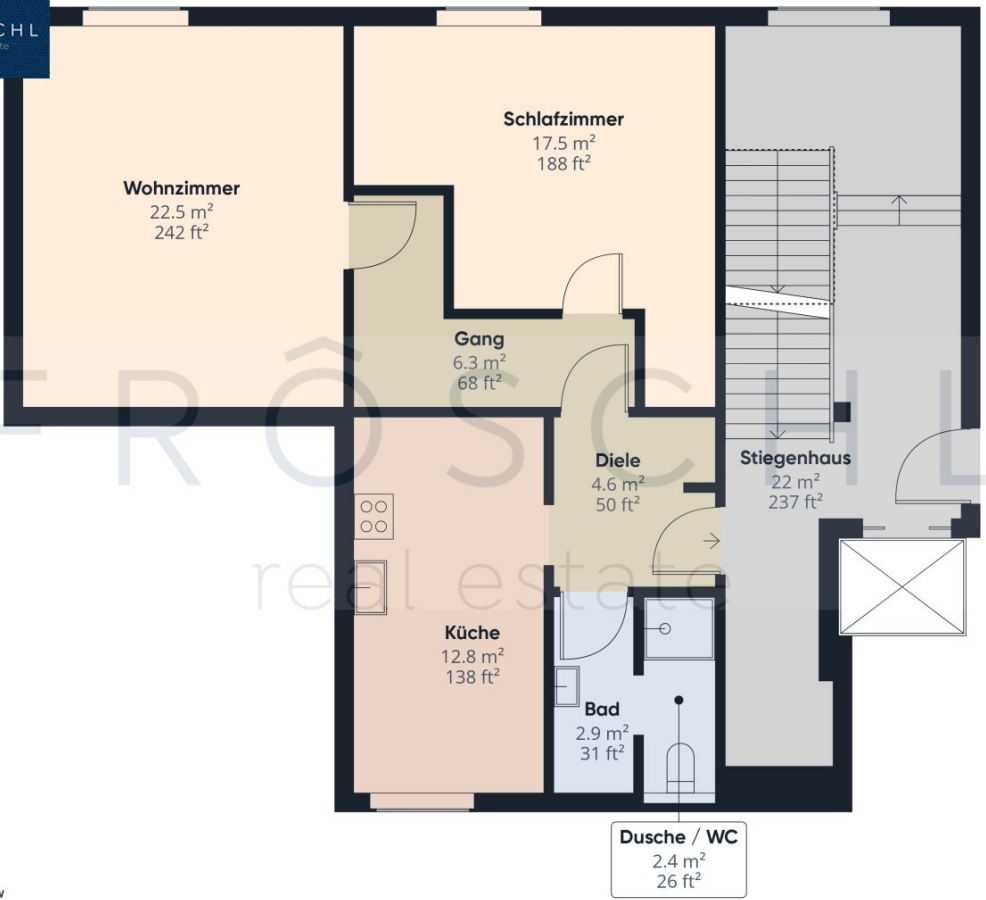
**Top 11**

**NFL lt. NWG**  
52,9 m<sup>2</sup>

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
52.5 m<sup>2</sup>  
566 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



**Top 14**

**Nutzfläche lt. NWG**  
**71 m<sup>2</sup>**

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>m</sup>**  
91 m<sup>2</sup>  
980 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

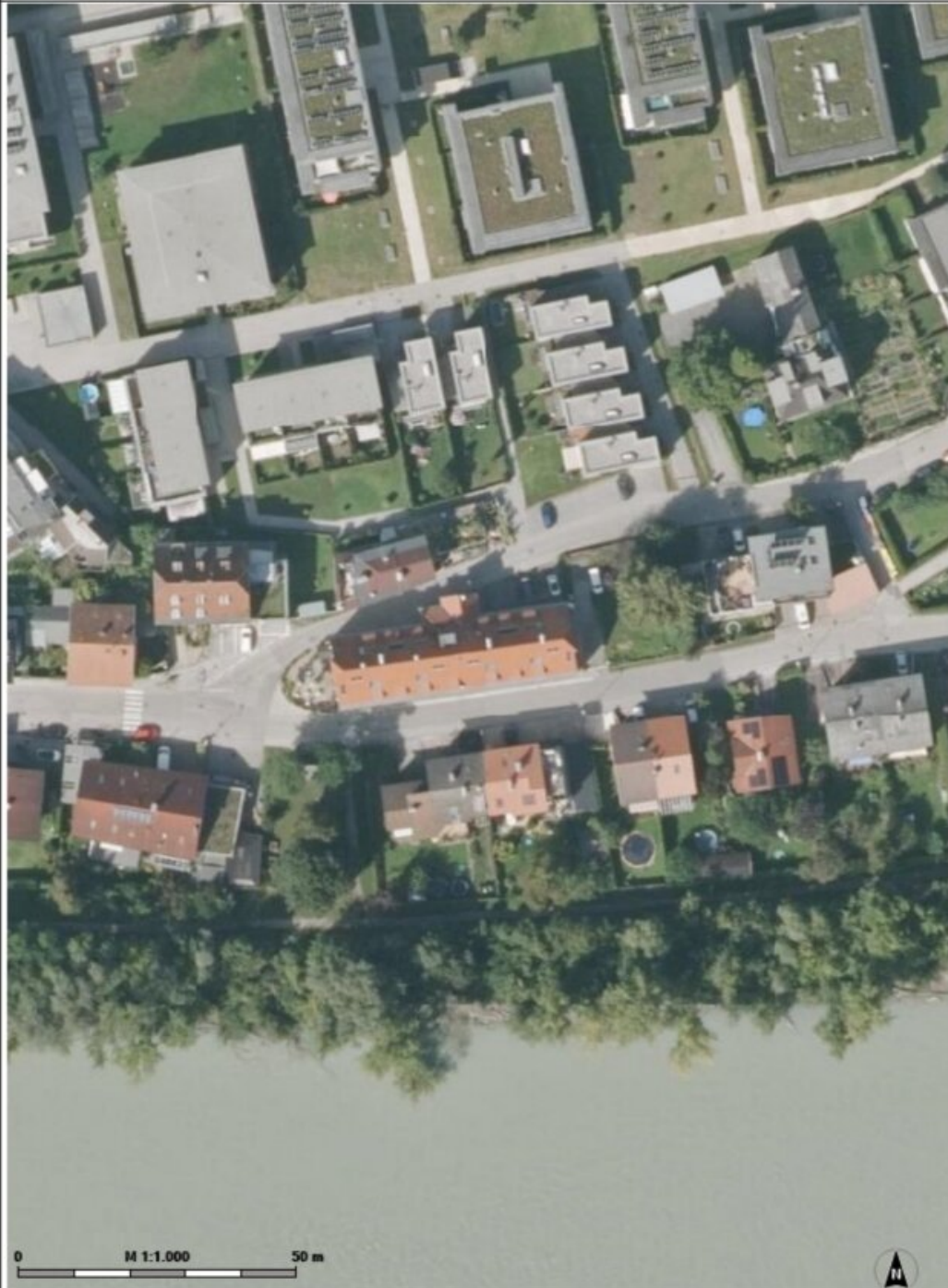
Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Erstellt am: 19.03.2026 von:

Maßstab: 1:1000



0 M 1:1.000 50 m



Erstellt am: 19.03.2026 von:

Maßstab: 1:1000



©geoland.at-https://www.geoland.at  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung

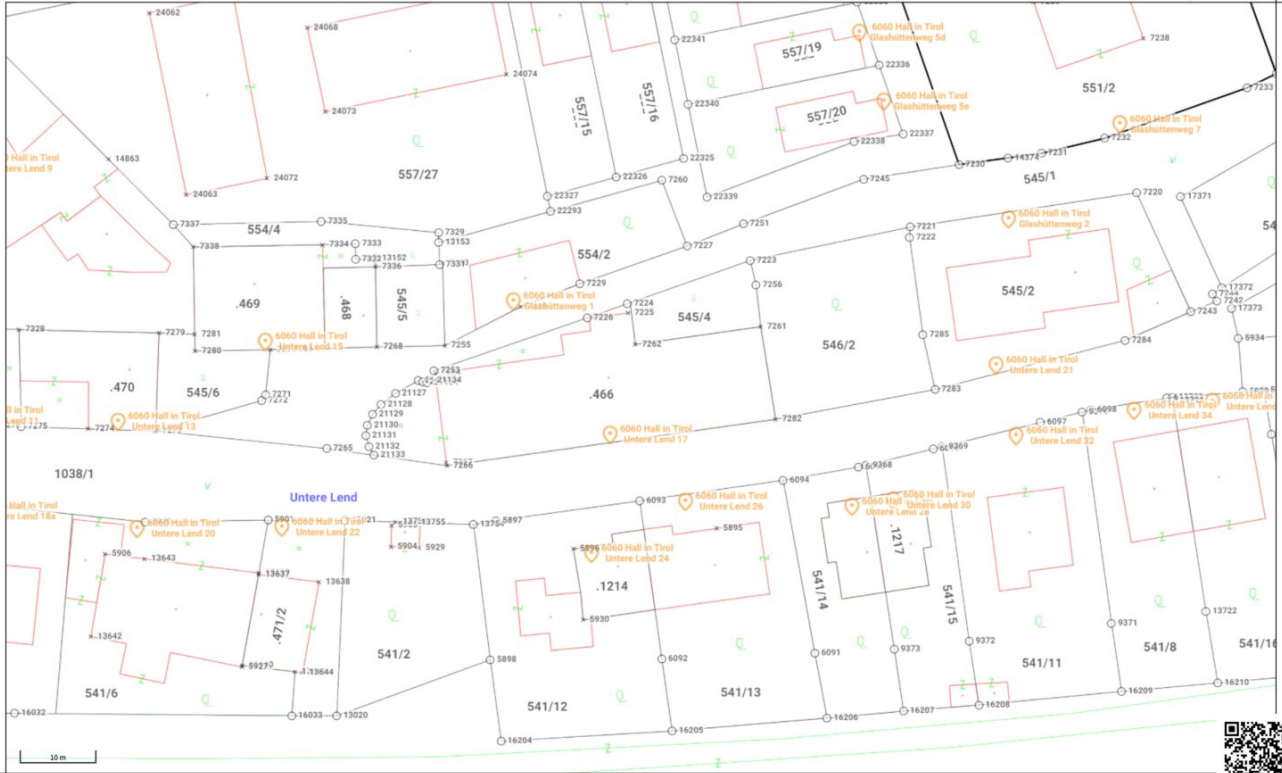
Erstellt am: 19.03.2026 von:

Maßstab: 1:2000



©geoland.at-https://www.geoland.at  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung

HW = 238352.9, RW = 89618.8



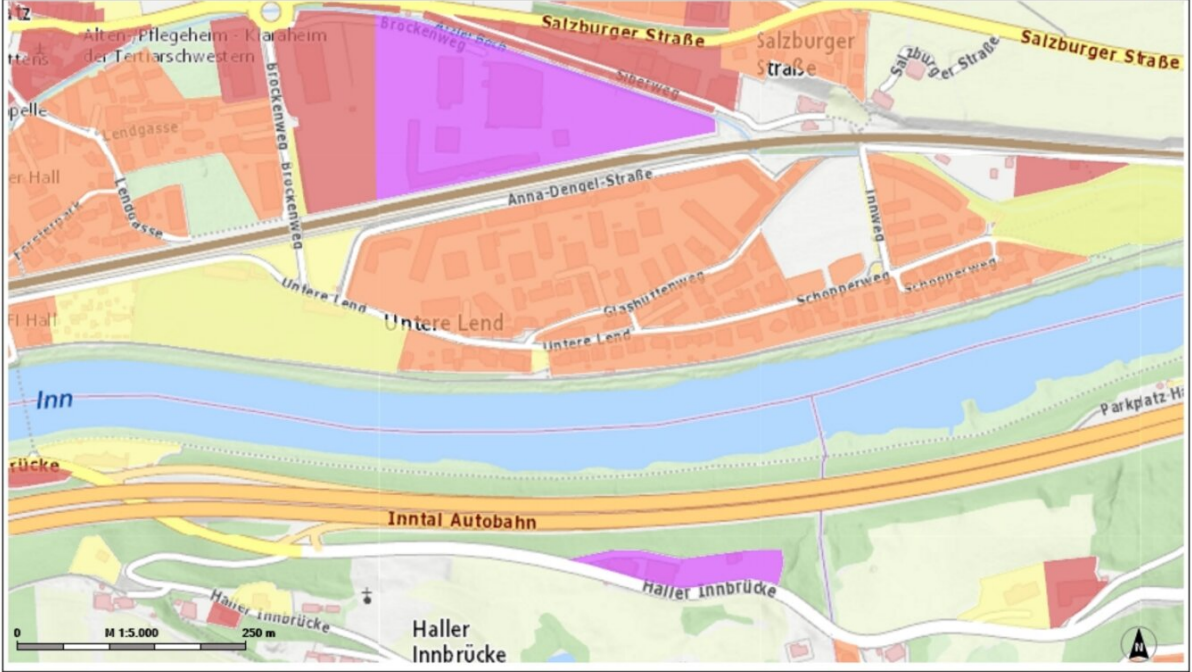
HW = 238250, RW = 89454.3

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M28 (EPSG:31254)

Erstellt am 2026-03-19

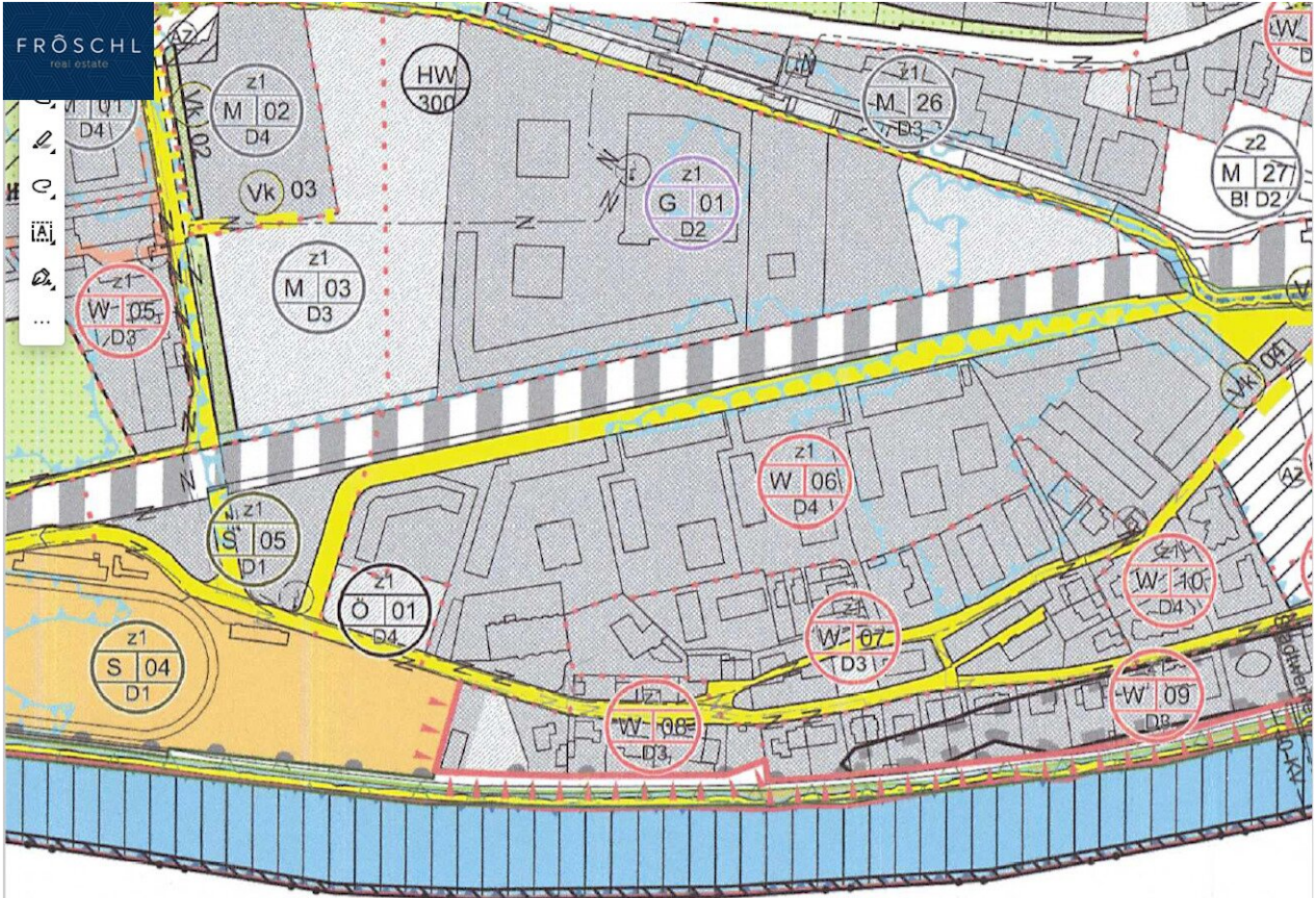
Erstellt am: 19.03.2026 von:

Maßstab: 1:5000



© geoland.at - <https://www.geoland.at>  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung

H  
C  
A  
D  
...



# Objektbeschreibung

## ANLEGER-WOHNUNGSPAKET 1

Hall in Tirol · Untere Lend 17 · Top 3, Top 11, Top 14

Investieren in Substanz, Standort und Entwicklungsspielraum.

Das angebotene Wohnungseigentumspaket 1 umfasst drei Wohneinheiten in einem der historisch bedeutendsten Gebäude von Hall in Tirol – dem ehemaligen Salzstadel an der Unteren Lend. Insgesamt stehen rund 191,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, aufgeteilt in zwei 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine 1-Zimmer-Wohnung.

Das Paket richtet sich gezielt an Anleger und Investoren, die Wert auf stabile Erträge, nachvollziehbare Bewirtschaftung und langfristige Wertentwicklung legen – ohne aggressive Annahmen, aber mit realistischem Potenzial nach oben.

### Links zu den 360 ° Virtuellen Rundgängen:

- Top 3 - [Virtueller Rundgang Top 3](#)
- Top 11 - [Virtueller Rundgang Top 11](#)
- Top 14 - [Virtueller Rundgang Top 14](#)

## ANLAGESTRATEGIE · STABILITÄT HEUTE, POTENZIAL MORGEN

Die Wohneinheiten wurden in den vergangenen Jahren bewusst konservativ bewirtschaftet. Mietanpassungen erfolgten zurückhaltend, um langfristige Mietverhältnisse, geringe Fluktuation und planbare Einnahmen sicherzustellen. Diese Vorgehensweise entspricht einer risikoarmen, substanzhaltenden Eigentümerstrategie.

Gleichzeitig ergibt sich daraus ein attraktives Upside-Potenzial: Im Zuge zukünftiger Neuvermietungen oder strategischer Anpassungen besteht Spielraum für eine behutsame Annäherung an marktübliche Mietniveaus.

## WIRTSCHAFTLICHE ECKDATEN

- Gesamtnutzfläche: ca. 191,7 m<sup>2</sup>

- Jahresnettomietzins: ca. € 28.941,–
- Kaufpreis gesamt: € 830.700,– zusätzlich 20 % USt
- Rendite: ca. 3,5 % p. a.

## **GESCHICHTE · EIN GEBÄUDE MIT SEELE**

Wer hier einzieht, wohnt in einem der ältesten und bedeutsamsten Gebäude von Hall in Tirol – einem spätgotischen Salzstadel, der im 16. Jahrhundert für die Innschiffahrt errichtet wurde und als Lagerhaus für das weisse Gold der Region diente. Jahrhunderte Geschichte haben diese Mauern geformt: Salz, Erze, Pioniere, Stille – und schließlich eine behutsame Wiedergeburt als hochwertiger Wohnraum, der Vergangenheit und Gegenwart auf einzigartige Weise verbindet.

## **ARCHITEKTUR & GESCHICHTE · SUBSTANZ MIT SELTENHEITSWERT**

Was heute hochwertigen Wohnraum in zentraler Lage von Hall in Tirol bietet, war ursprünglich ein bedeutendes Wirtschaftsgebäude der Salzstadt – der Salzstadel an der Unteren Lend.

### **Der Salzstadel an der Unteren Lend**

Das Gebäude wurde im 16. Jahrhundert im Zuge der florierenden Salzwirtschaft errichtet und diente als Lagerhaus für Salz und Erze. Die massiven Mauern und die klare Baukörperstruktur prägen bis heute den besonderen Charakter der Liegenschaft.

### **Der Dachstuhl – wissenschaftlich belegt**

Eine dendrochronologische Untersuchung der Universität Innsbruck datiert die verbauten Hölzer des Dachstuhls auf kurz nach 1728. Damit ist die Bausubstanz nicht nur original erhalten, sondern auch wissenschaftlich dokumentiert.

### **Sanierung & Denkmalschutz**

Seit 1982 steht das Gebäude unter Denkmalschutz. Sämtliche Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen erfolgten behördlich genehmigt in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt. Die heutige Wohnnutzung ist rechtlich etabliert und abgeschlossen.

## **DIE WOHNEINHEITEN**

- Top 11 – 2-Zimmer-Wohnung
  - Ca. 52,9 m<sup>2</sup> Nutzfläche, funktionaler Grundriss, gut vermietbar für Singles oder Paare.
  
- Top 14 – 2-Zimmer-Wohnung
  - Ca. 71,1 m<sup>2</sup> Nutzfläche, großzügige Raumaufteilung, langfristig attraktive Vermietbarkeit.
  
- Top 3 – 1-Zimmer-Wohnung
  - Ca. 67,8 m<sup>2</sup> Nutzfläche, vielseitig nutzbar, auch für temporäre Wohnformen oder Personalwohnungen.

## **FLEXIBILITÄT DER PAKETSTRUKTUR**

Der Umfang der Liegenschaft kann je nach Bedarf angepasst werden. Eine Reduktion oder Erweiterung des Pakets sowie eine individuell abgestimmte Zusammenstellung einzelner Wohneinheiten ist grundsätzlich möglich.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesen schönen Wohnungen überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. **Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

***Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise***

***FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.***

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap