ANLEGER Wohnungspaket-1 – Hall in Tirol | Salzstadel
Untere Lend 3 Wohneinheiten | ca. 191m² Nutzfläche



Ostansicht der Anlage inkl. der Terrasse des Café

Objektnummer: 7530/5233

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6060 Hall in Tirol
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	191,70 m²
Nutzfläche:	191,70 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	3
Keller:	4,90 m²
Heizwärmebedarf:	D 188,83 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	830.700,00 €
Kaufpreis / m²:	4.333,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

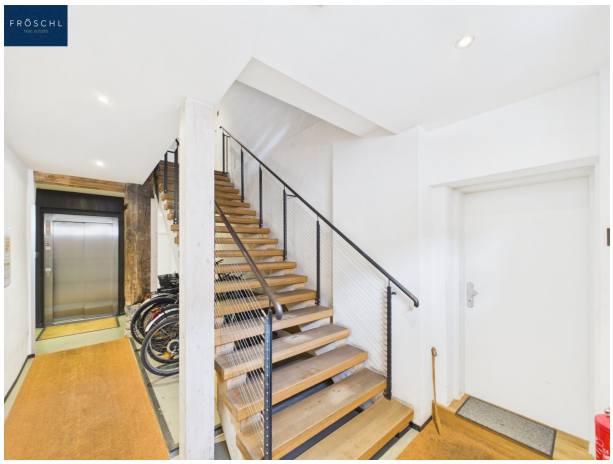


Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

















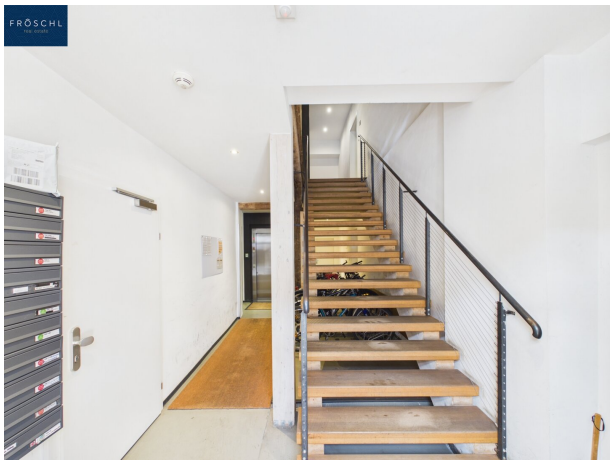


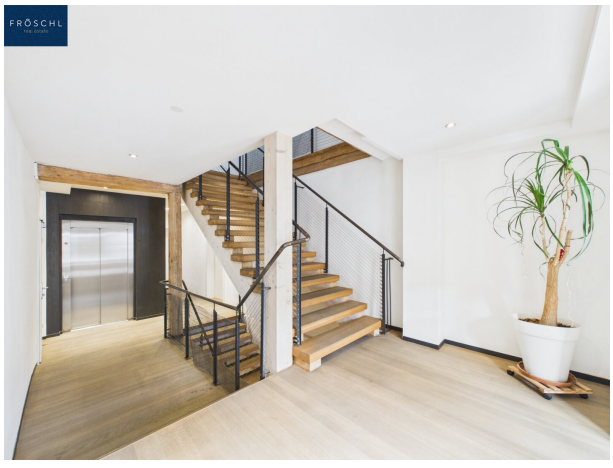












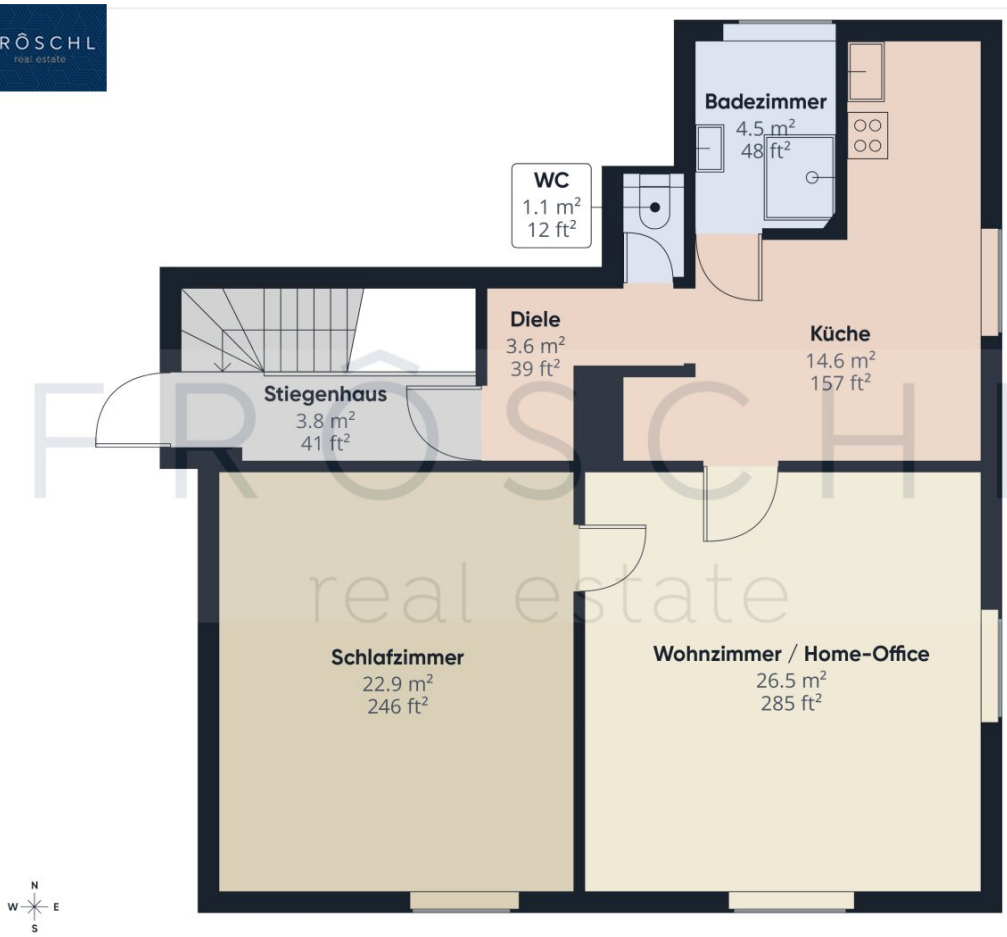







FRÖSCHL
real estate


FRÖSCHL



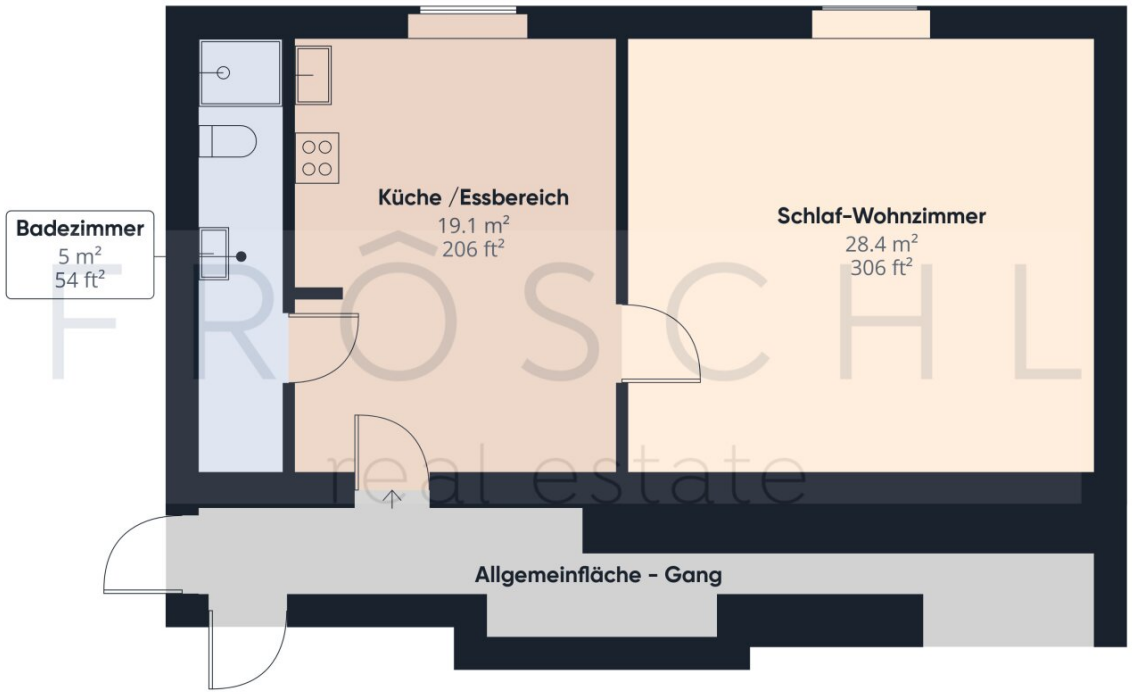
FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
77 m²
828 ft²

(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.

FRÔSCHL
real estate



EG

FRÔSCHL
real estate

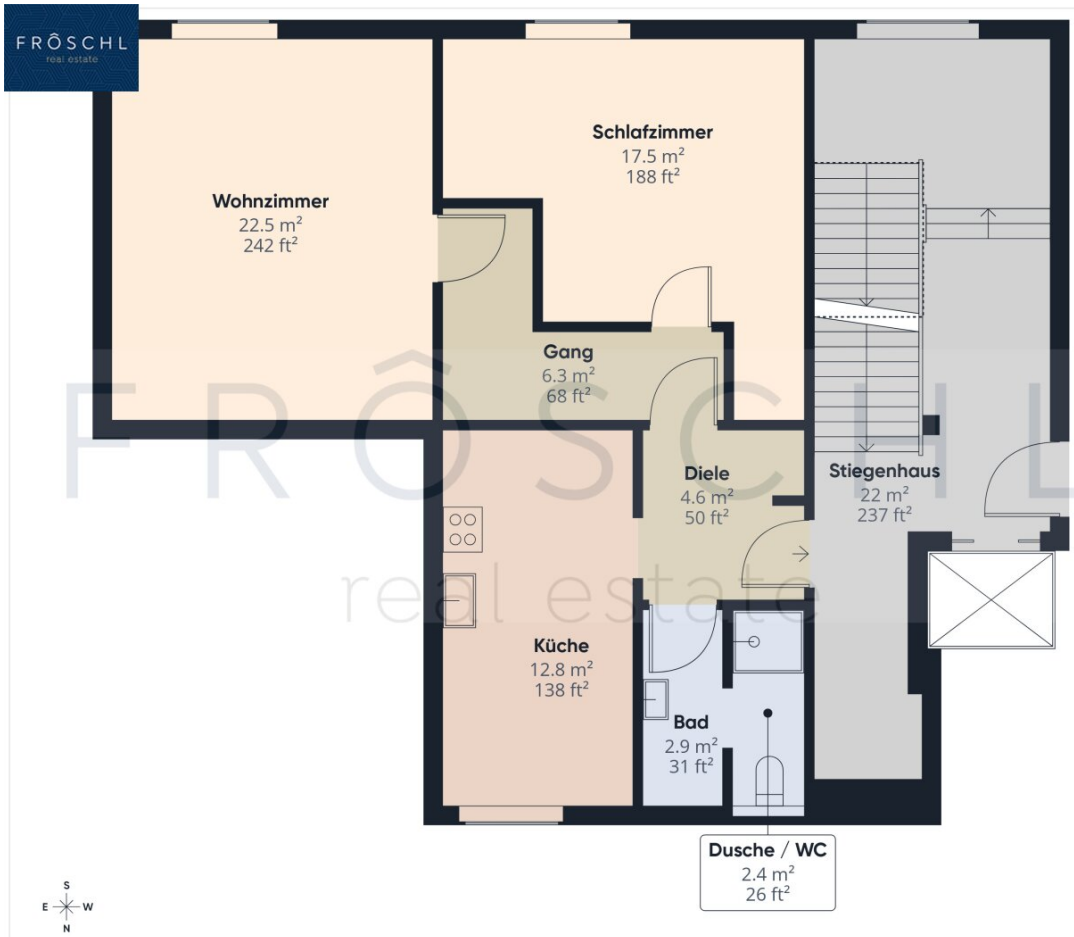
Top 11

NFL lt. NWG
52,9 m²

Ungefähre Gesamtfläche[1]
52.5 m²
566 ft²

(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.



FRÔSCHL
real estate

Top 14

Nutzfläche lt. NWG
71 m²

Ungefähre Gesamtfläche[1]
91 m²
980 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

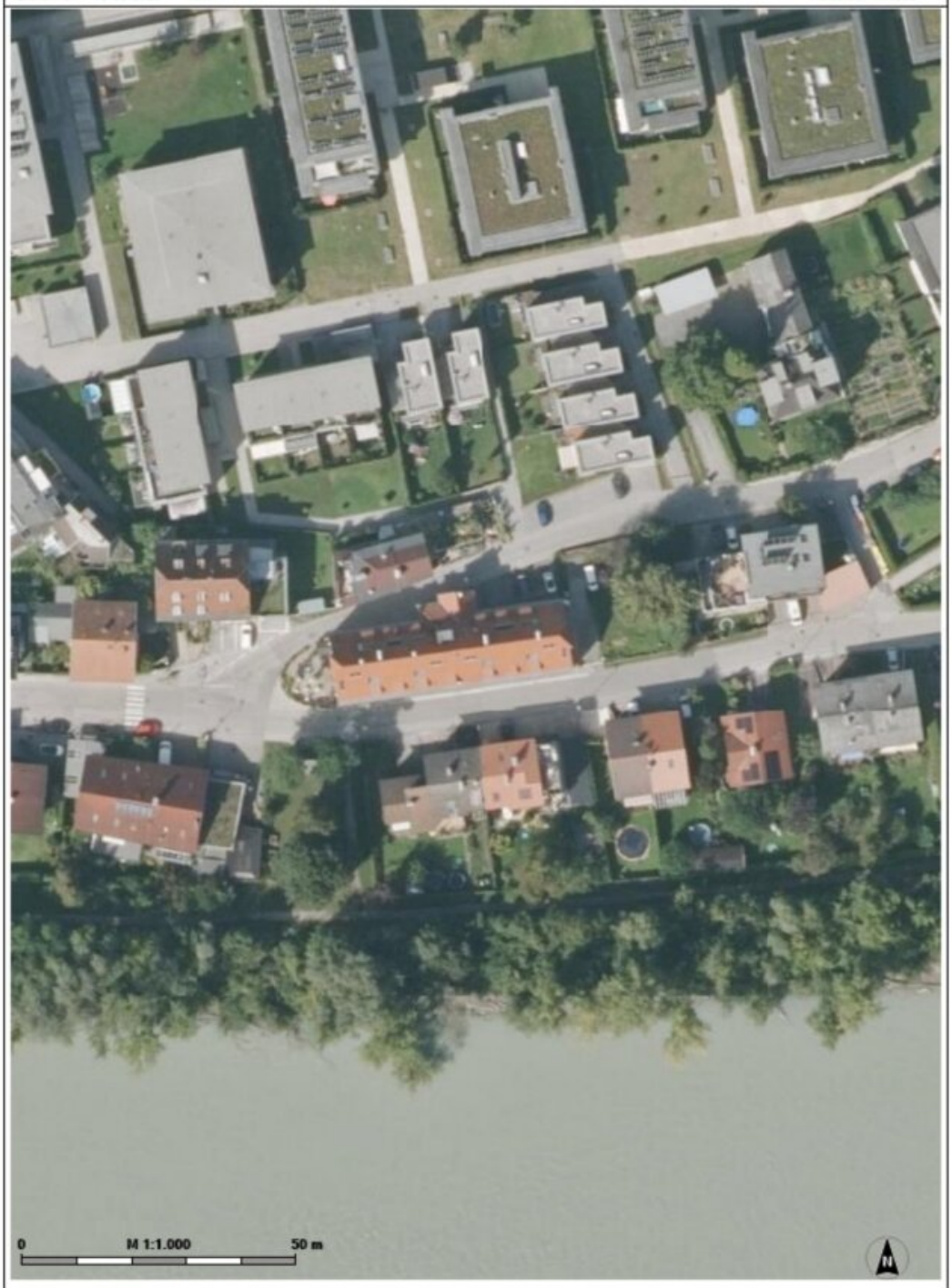
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

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

FRÔSCHL
real estate

geoland.at

Erstellt am: 19.03.2026 von: Maßstab: 1:1000



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

FRÖSCHL
real estate

geoland.at

Erstellt am: 19.03.2026 von: Maßstab: 1:1000

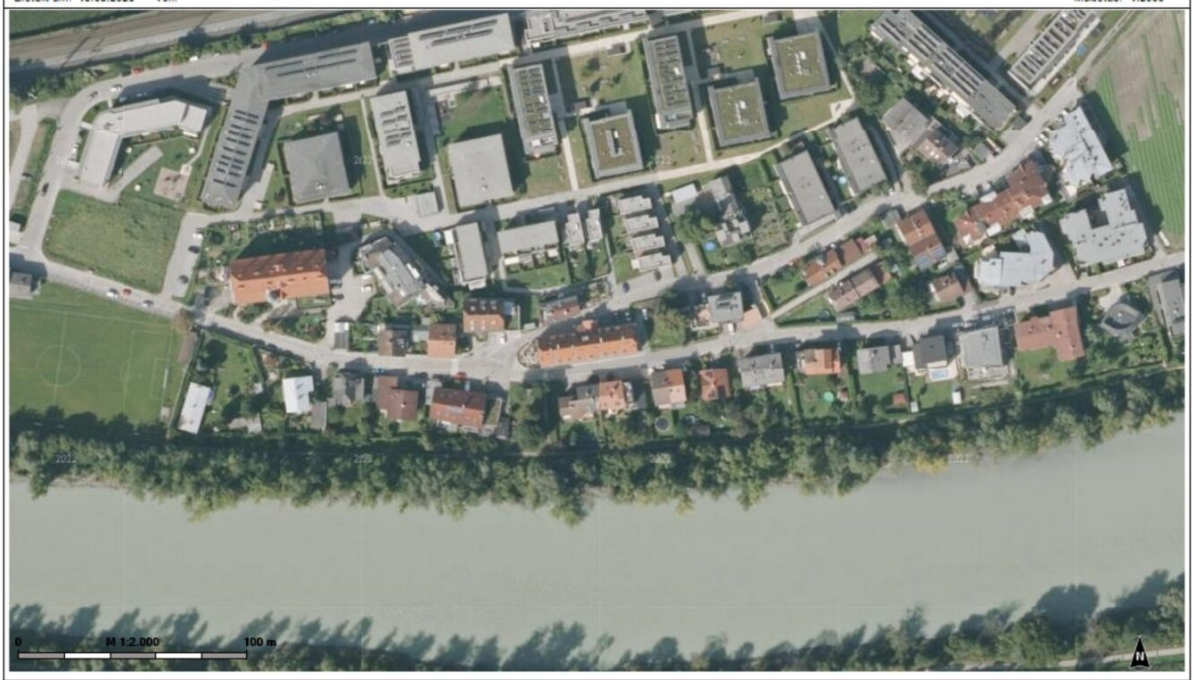


©geoland.at - https://www.geoland.at
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

FRÖSCHL
real estate

geoland.at

Erstellt am: 19.03.2026 von: Maßstab: 1:2000



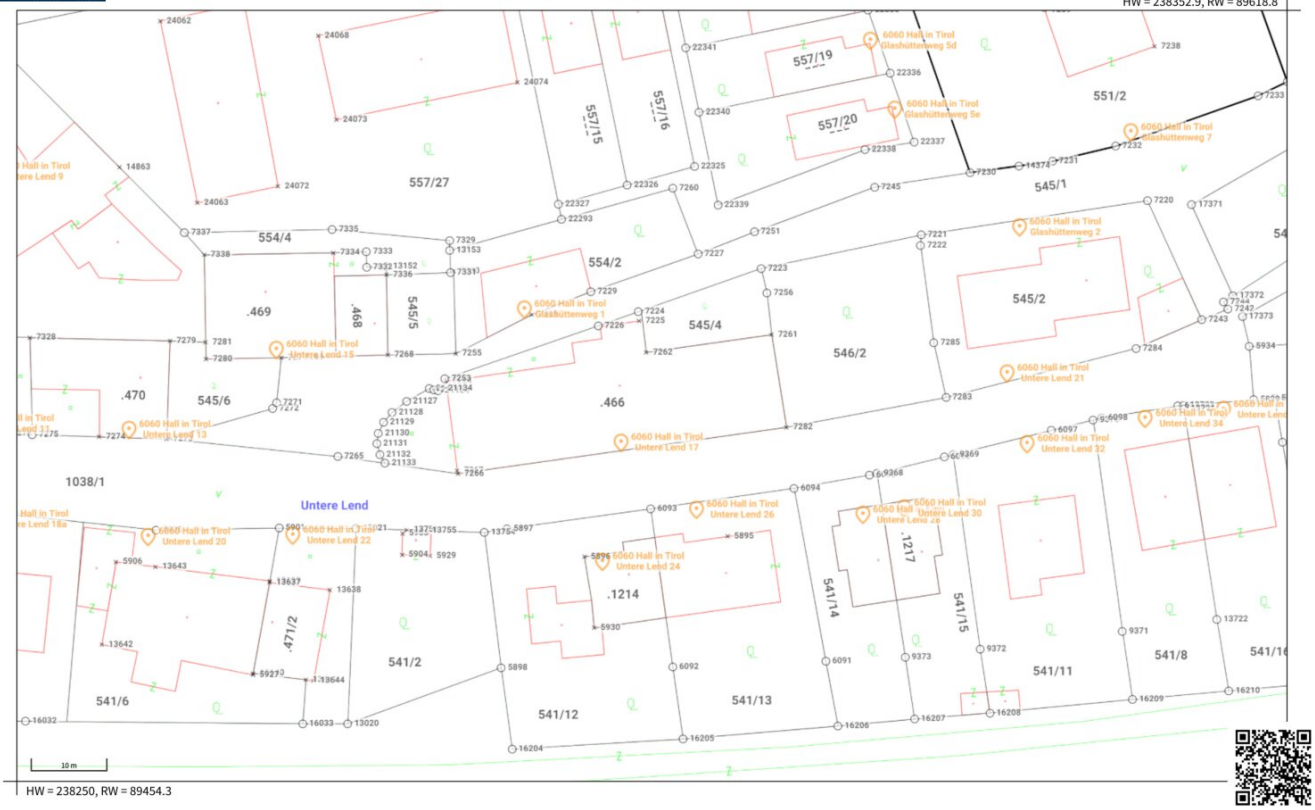
©geoland.at - https://www.geoland.at
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

FRÖSCHL real estate

amt
- und
sungswesen

Österreichischer Kataster

HW = 238352.9, RW = 89618.8

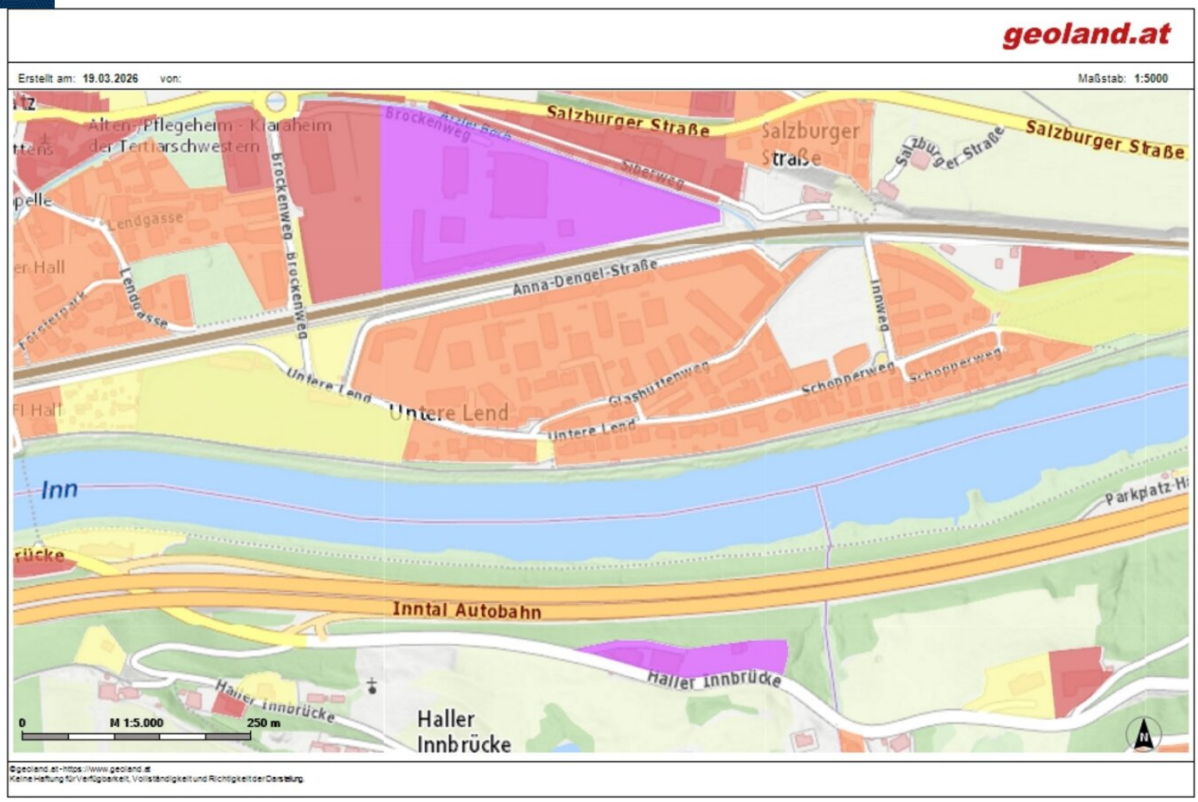


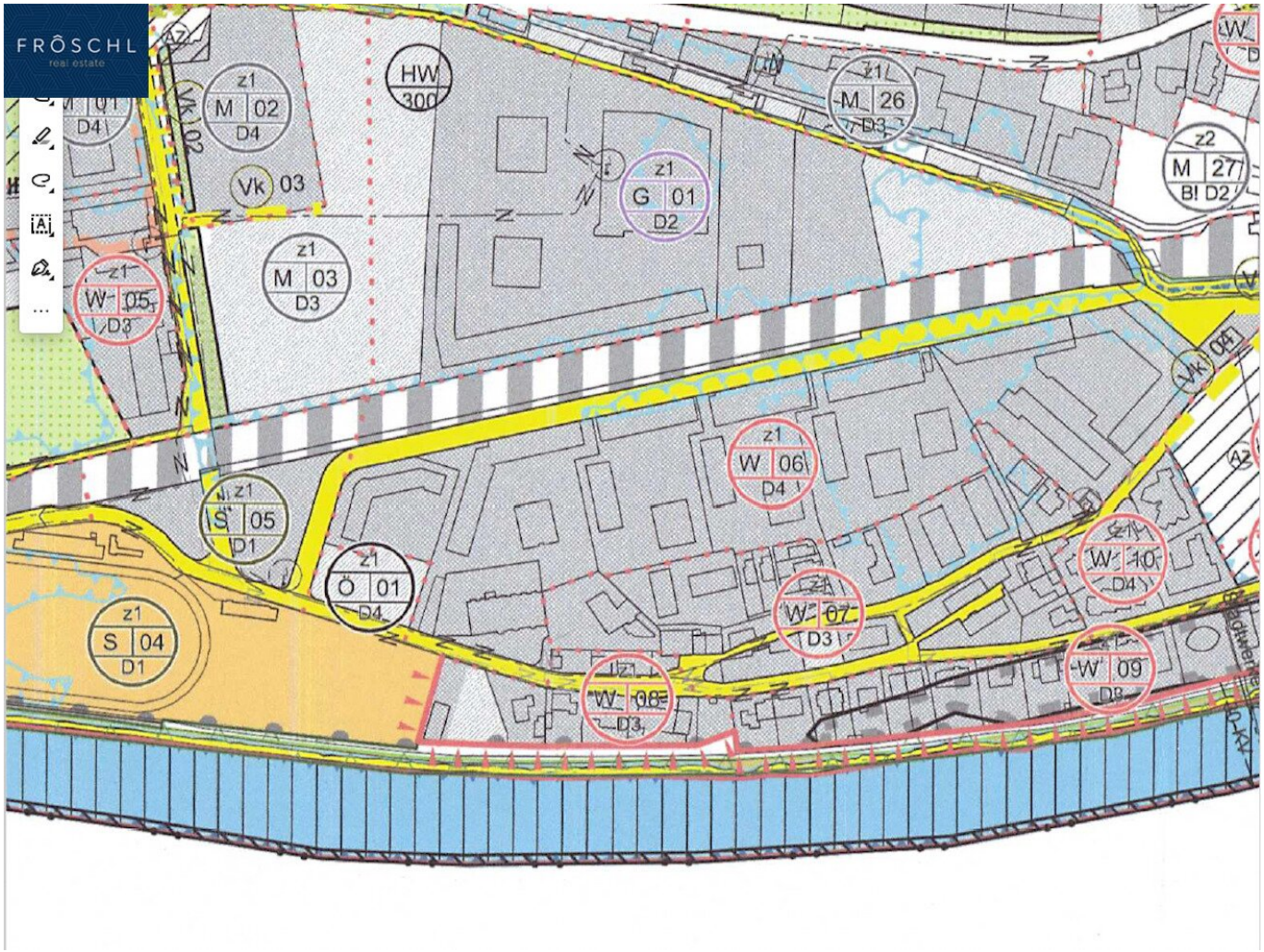
HW = 238250, RW = 89454.3

© 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

FRÖSCHL
real estate




FRÔSCHL
real estate
HW 300
z1 M 02 D4
Vk 03
z1 M 03 D3
z1 G 01 D2
z1 M 26 D3
z2 M 27 B! D2
z1 W 05 D3
z1 W 06 D4
z1 S 05 D1
z1 Ö 01 D4
z1 S 04 D1
z1 W 07 D3
z1 W 08 D3
z1 W 09 D3
z1 W 10 D4
Vk 04
Vk 02

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 histori sch bedeutendsten Gebäude von Hall in Tirol –
dem ehemaligen Salzstadel an der Unteren Lend. Insgesamt stehen rund 191,7 m² 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, nachvoll ziehbare Bewirtschaftung und langfristige Wertentwicklung legen – ohne aggressive Annahme n, aber mit realistischem Potenzial nach oben.

Links zu den 360 º Virtuellen Rundgängen:

- Top 3 - Virtueller Rundang Top 3
- Top 11 - Virtueller Rundang Top 11
- Top 14 - Virtueller Rundgang Top 14

ANLAGESTRATEGIE · STABILITÄT HEUTE, POTENZIAL MORGEN

Die Wohneinheiten wurden in den vergangenen Jahren bewusst konservativ bewirtschaftet. Mi etanpassungen erfolgten zurückhaltend, um langfristige Mietverhältnisse, geringe Fluktuation u nd planbare Einnahmen sicherzustellen. Diese Vorgehensweise entspricht einerrisikoarmen, s ubstanzerhaltenden Eigentümerstrategie.

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

WIRTSCHAFTLICHE ECKDATEN

- Gesamtnutzfläche: ca. 191,7 m²

- Jahresnettomietzins: ca. € 28.941,–

- Kaufpreis gesamt: € 830.700,– zusätzlich 20 % USt - **Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.**

- 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 Innschifffahrt errichtet wurde und als Lagerhaus für das weisses 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 Bausu bstanz nicht nur original erhalten, sondern auch wissenschaftlich dokumentiert.

Sanierung & Denkmalschutz

Seit 1982 steht das Gebäude unter Denkmalschutz. Sämtliche Sanierungs- und Adaptierungs maßnahmen erfolgten behördlich genehmigt in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalam

t. Die heutige Wohnnutzung ist rechtlich etabliert und abgeschlossen.

DIE WOHNEINHEITEN

- Top 11 – 2-Zimmer-Wohnung

    - Ca. 52,9 m² Nutzfläche, funktionaler Grundriss, gut vermietbar für Singles oder Paare.

- Top 14 – 2-Zimmer-Wohnung

    - Ca. 71,1 m² Nutzfläche, großzügige Raumaufteilung, langfristig attraktive Vermietbarkeit.

- Top 3 – 1-Zimmer-Wohnung

    - Ca. 67,8 m² 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 Wohnei

nheiten 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 zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.**

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360º 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