ANLEGER Wohnungspaket-4 – Hall in Tirol | Salzstadel Untere Lend 2 Wohneinheiten | ca. 103m² Nutzfläche



Stiegenhaus der Anlage - Pic 0

Objektnummer: 7530/5236

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6060 Hall in Tirol
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	103,05 m²
Nutzfläche:	103,05 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	8,10 m²
Heizwärmebedarf:	D 188,83 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	463.725,00 €
Kaufpreis / m²:	4.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



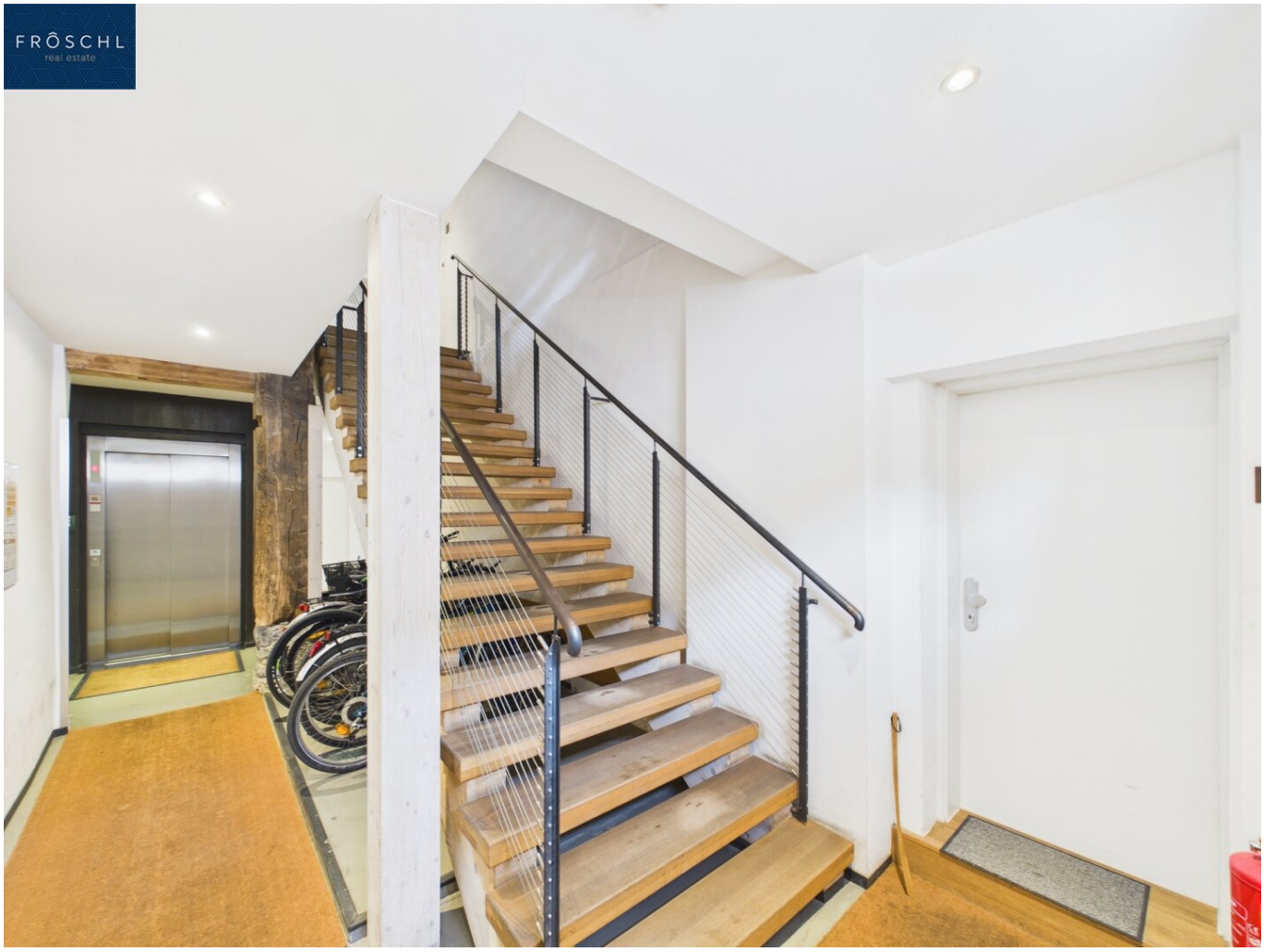
Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl












Digitally Altered





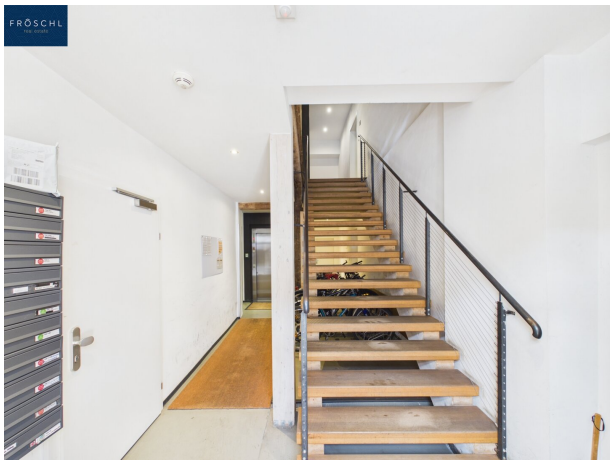


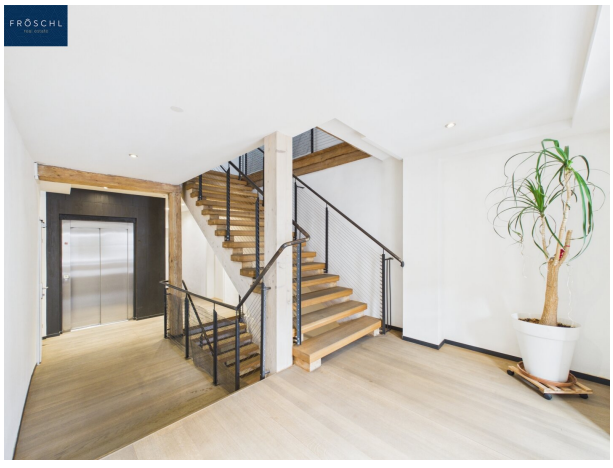












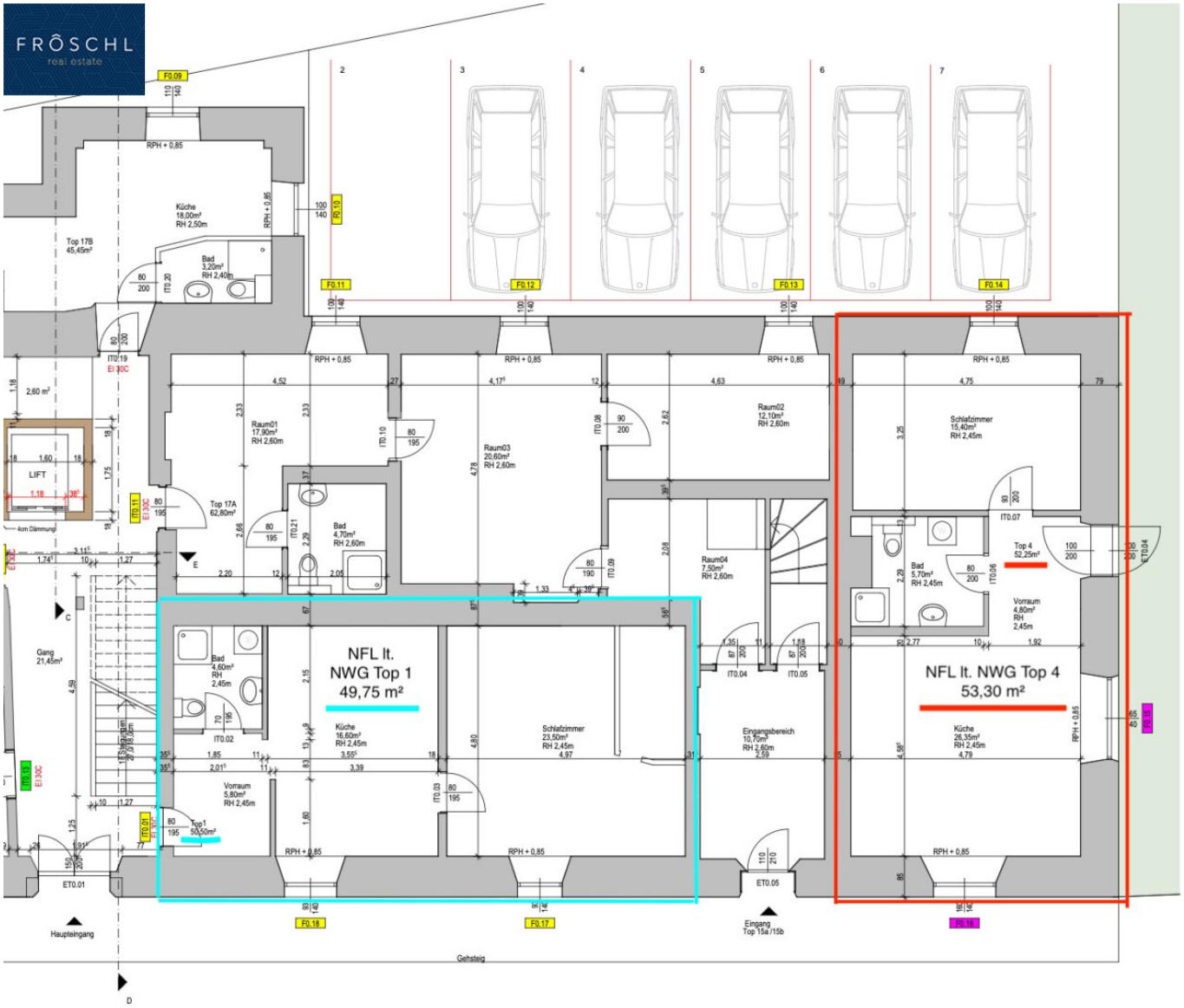








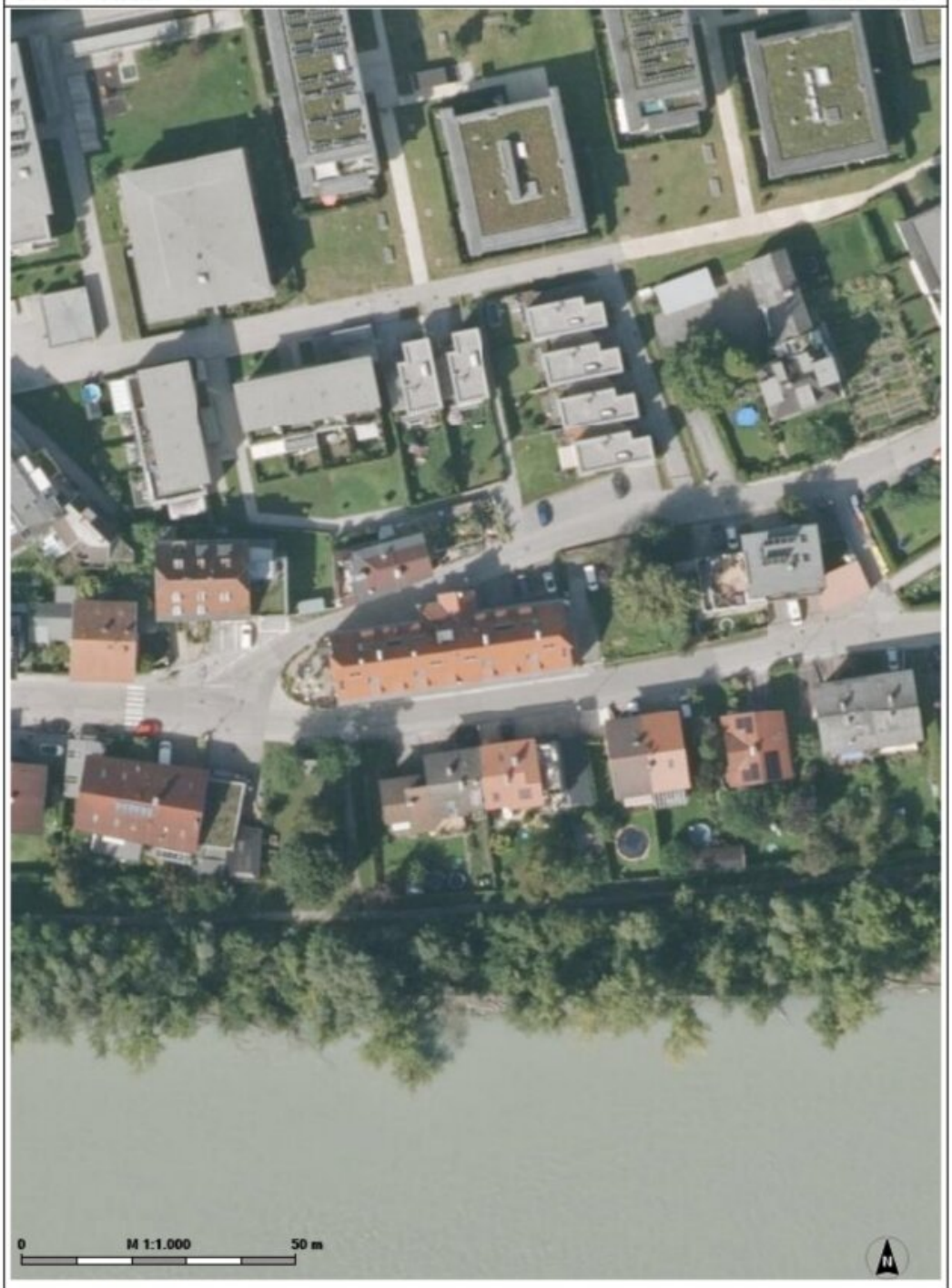



FRÔSCHL
real estate
NFL lt.
NWG Top 1
49,75 m²
NFL lt. NWG Top 4
53,30 m²
Top 17B
45,45m²
Küche
18,00m²
RH 2,50m
Bad
3,20m²
RH 2,40m
Top 17A
62,80m²
Raum01
17,90m²
RH 2,60m
Bad
4,70m²
RH 2,60m
Raum03
20,60m²
RH 2,60m
Raum02
12,10m²
RH 2,60m
Raum04
7,50m²
RH 2,60m
Schlafzimmer
15,40m²
RH 2,45m
Top 4
52,25m²
Bad
5,70m²
RH 2,45m
Vorraum
4,80m²
RH
2,45m
Küche
16,60m²
RH 2,45m
Schlafzimmer
23,50m²
RH 2,45m
4,97
Eingangsbereich
10,70m²
RH 2,60m
2,59
Küche
26,35m²
RH 2,45m
4,79
Bad
4,60m²
RH
2,45m
Vorraum
5,80m²
RH 2,45m
Top1
50,50m²
Gang
21,45m²
LIFT
4cm Dämmung
RPH + 0,85
Haupteingang
Eingang
Top 15a/15b
Gehsteig

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

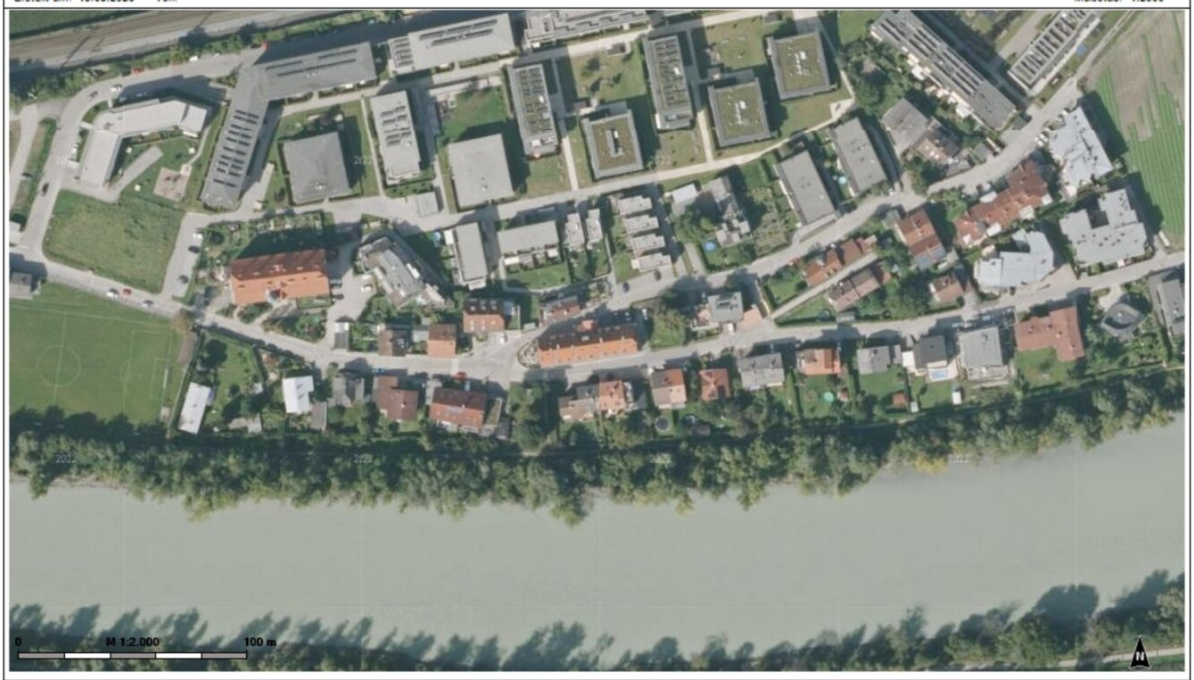


©geoland.at - https://www.geoland.at
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

FRÖSCHL
real estate

geoland.at

Erstellt am: 19.03.2026 von: Maßstab: 1:2000



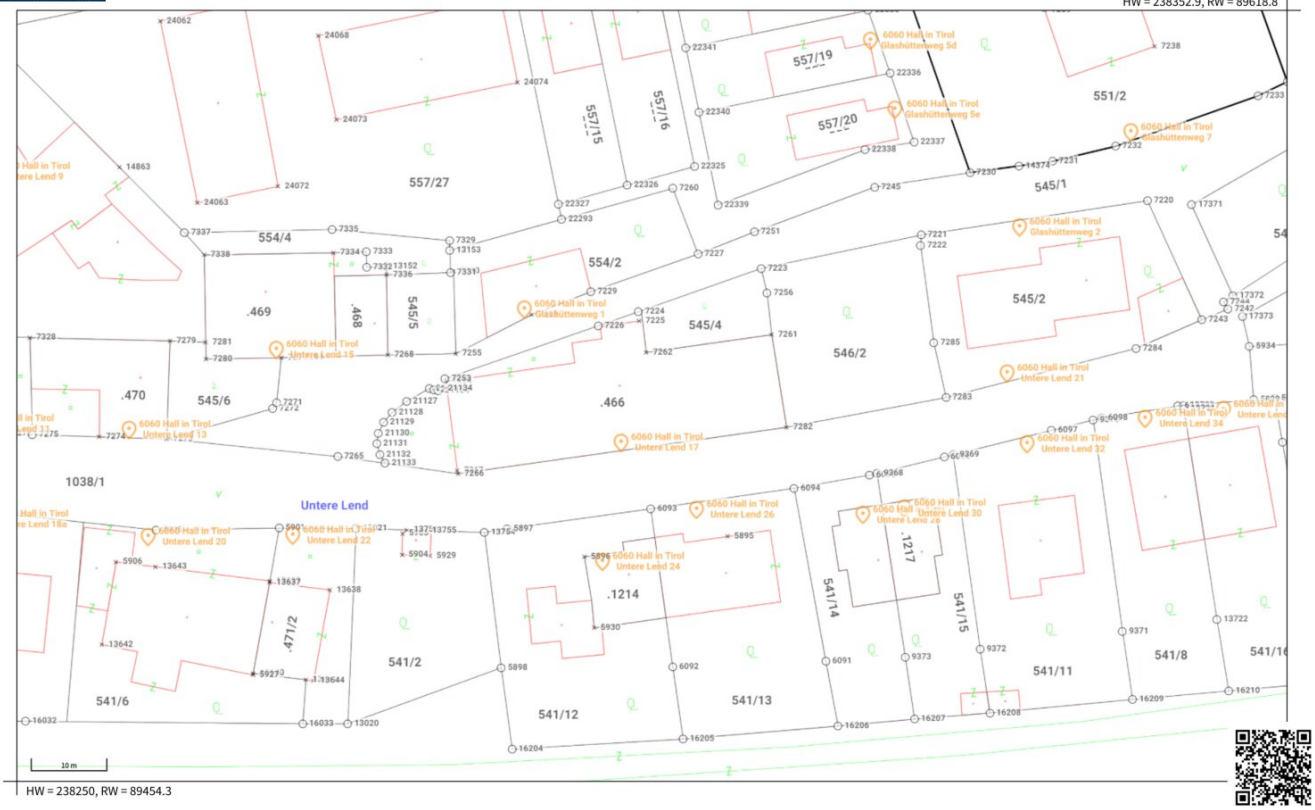
©geoland.at - https://www.geoland.at
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

FRÖSCHL real estate

amt
- und
sungswesen

Österreichischer Kataster

HW = 238352.9, RW = 89618.8

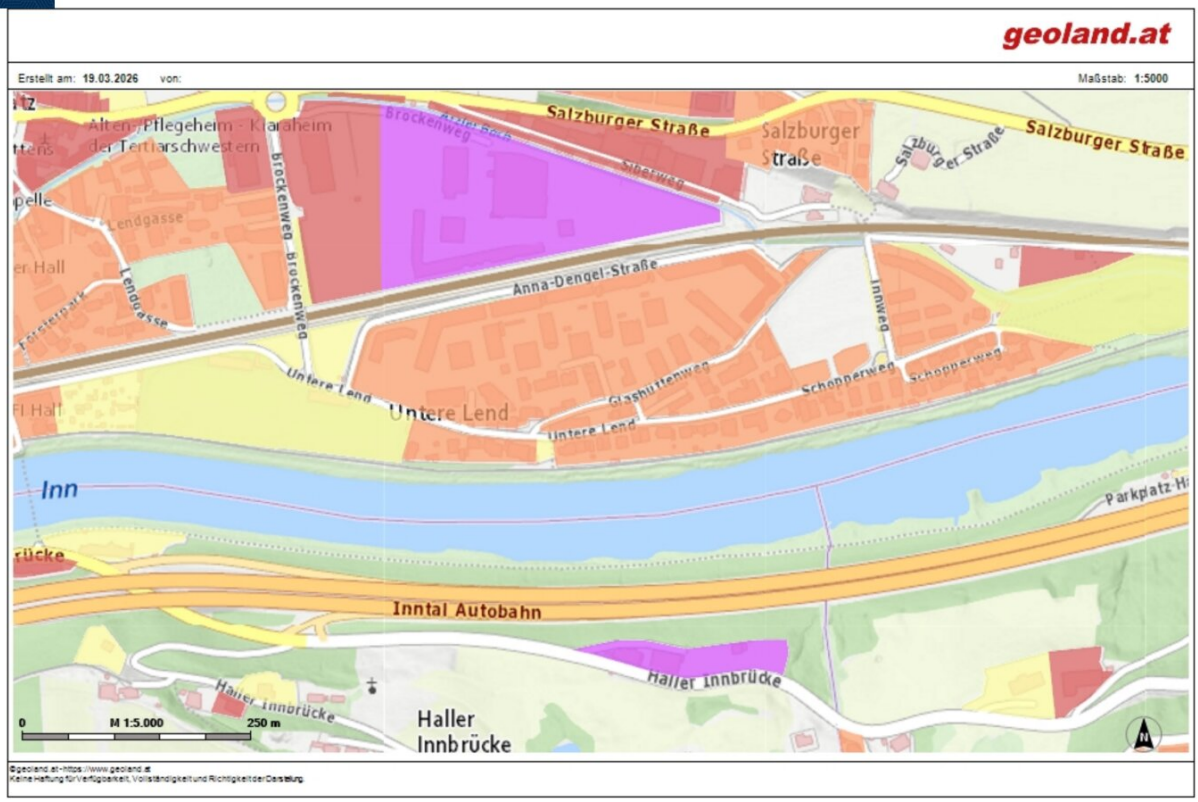


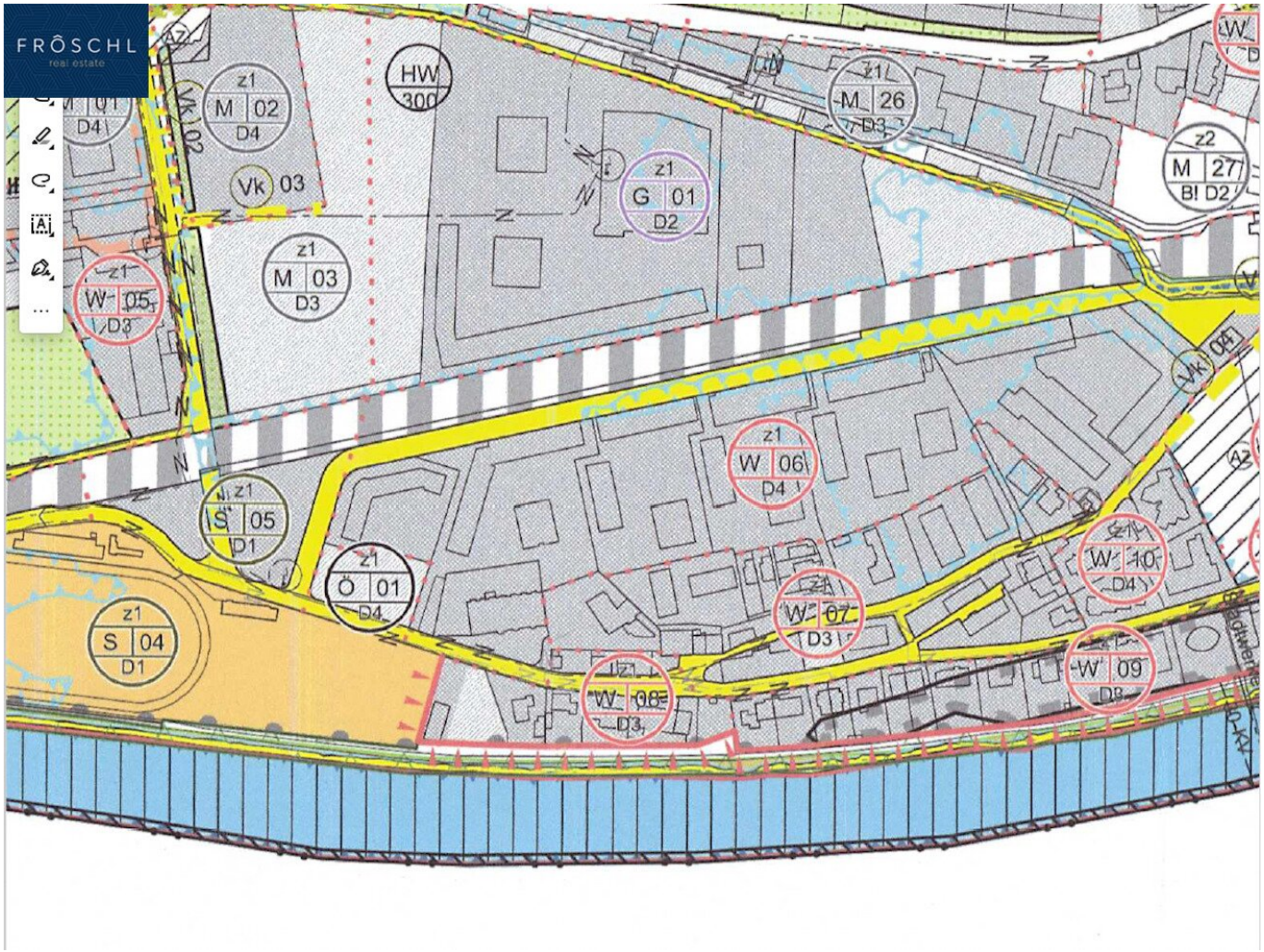
HW = 238250, RW = 89454.3

© 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 4

Hall in Tirol · Untere Lend 17 · Top 1, Top 4

Investieren in Substanz, Standort und Entwicklungsspielraum.

Das angebotene Wohnungseigentumspaket 1 umfasst zwei Wohneinheiten in einem der historisch bedeutendsten Gebäude von Hall in Tirol – dem ehemaligen Salzstadel an der Unteren Lend. Insgesamt stehen rund 103 m² Nutzfläche zur Verfügung, aufgeteilt in zwei 1-Zimmer-Wohnungen

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.

Um sich einen Eindruck zu verschaffen haben wir einen 360º Virtuellen Rundgang der Top 17B eingefügt.

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. 103 m²
- Jahresnettomietzins: ca. € 11.635,–
- Kaufpreis gesamt: € 463.725,– zusätzlich 20 % USt - **Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.**

- Rendite: ca. 2,5 % 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 1 – 1-Zimmer-Wohnung

- Ca. 49,70 m² Nutzfläche, funktionaler Grundriss, gut vermietbar für Singles oder Paare.

- Top 4 – 2-Zimmer-Wohnung

  - Ca. 53,30 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 Er weiterung 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