

# **ANLEGER Wohnungspaket-3 – Hall in Tirol | Salzstadel Untere Lend 3 Wohneinheiten | ca. 186m<sup>2</sup> Nutzfläche**



Seitenansicht - Wohnanlage - Pic 1

**Objektnummer: 7530/5235**

**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>	79,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	186,45 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	8,55 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	107,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Keller:</b>	3,35 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>	926.525,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.969,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**





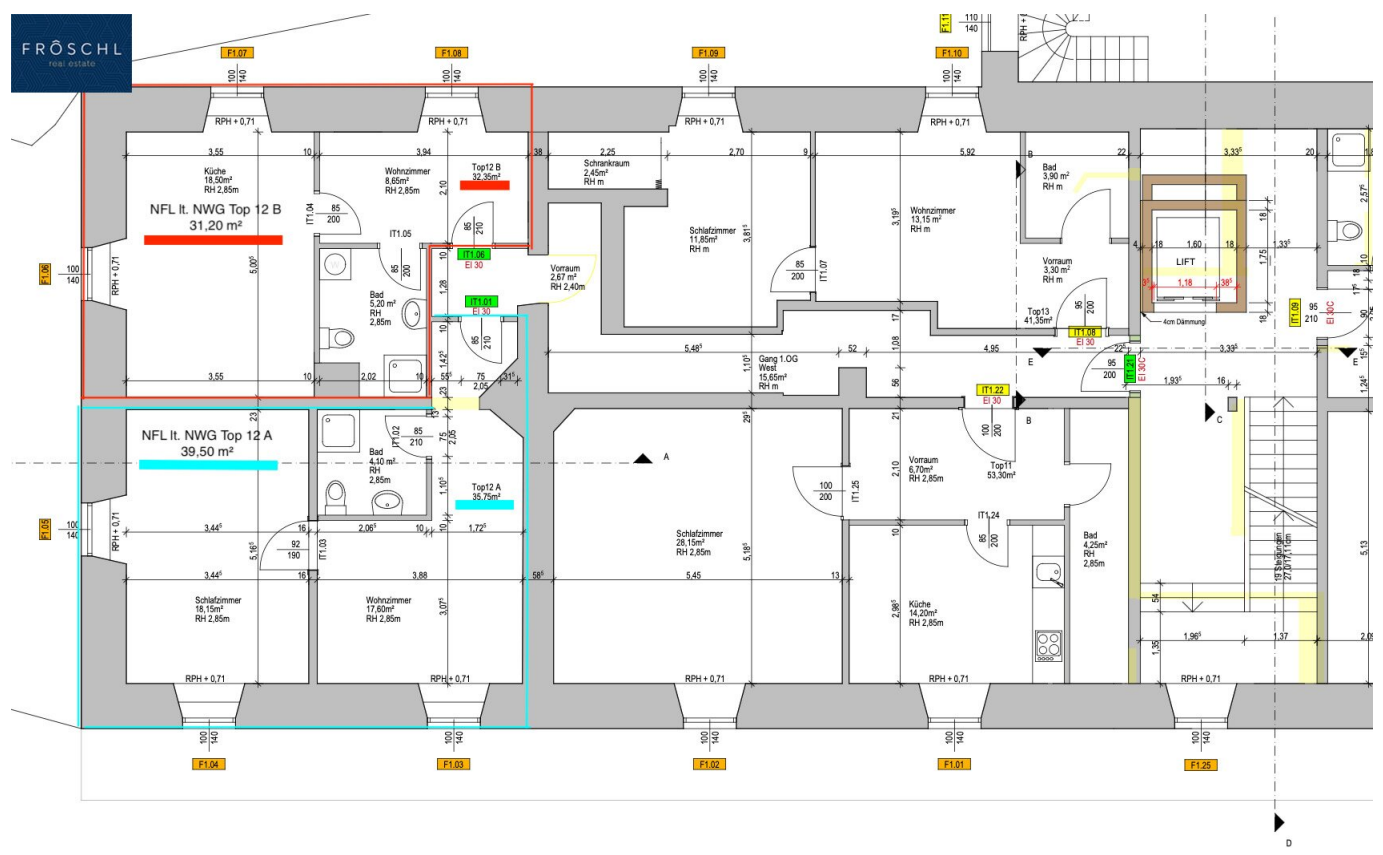






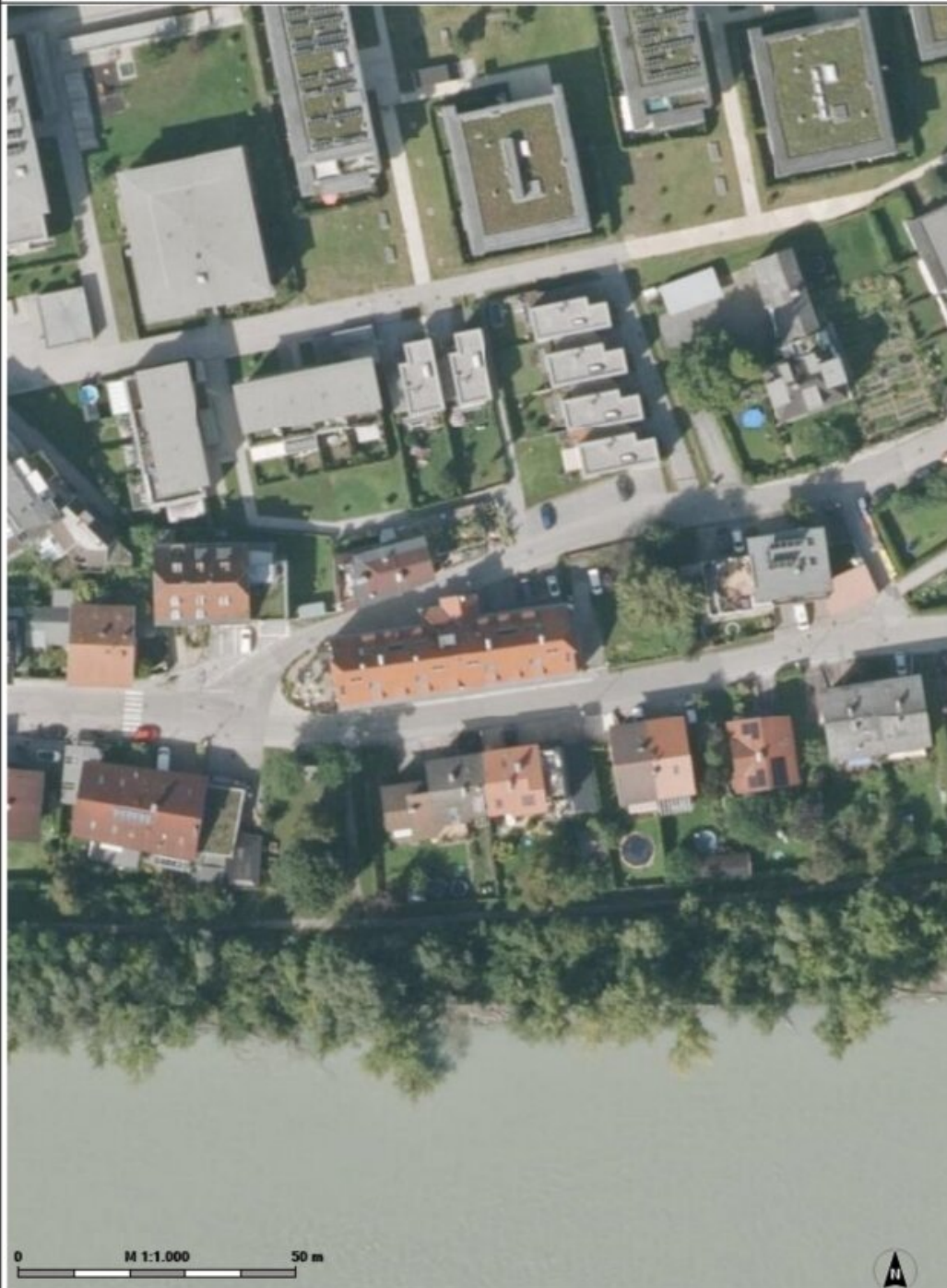






Erstellt am: 19.03.2026 von:

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

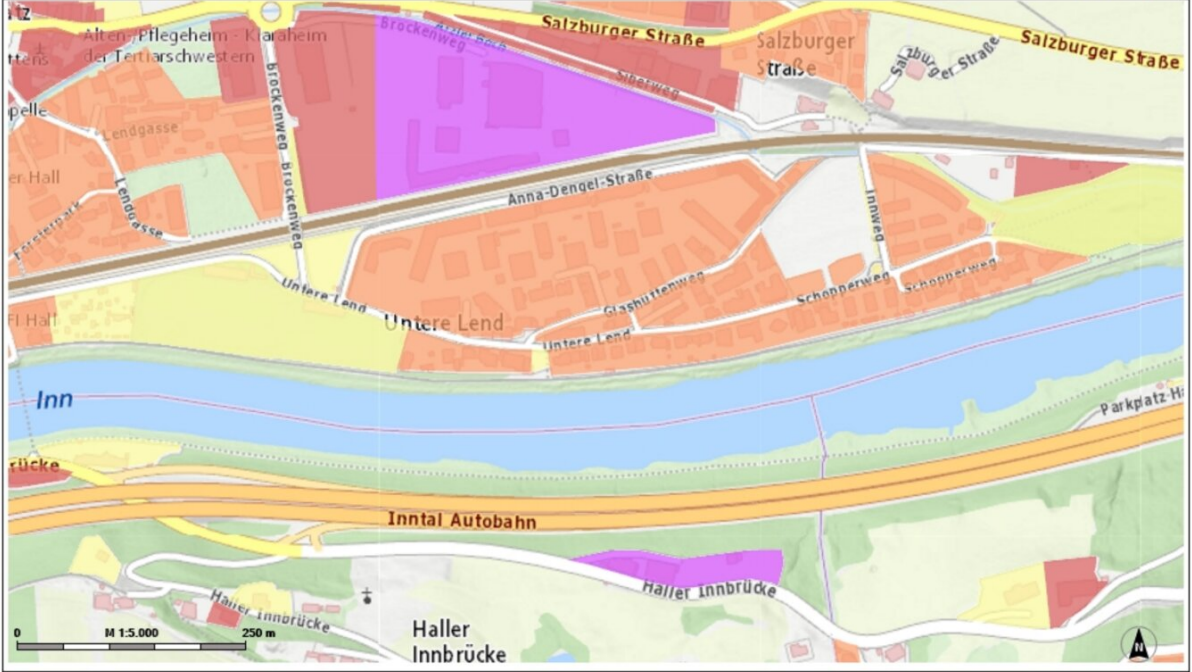


©geoland.at-https://www.geoland.at  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung



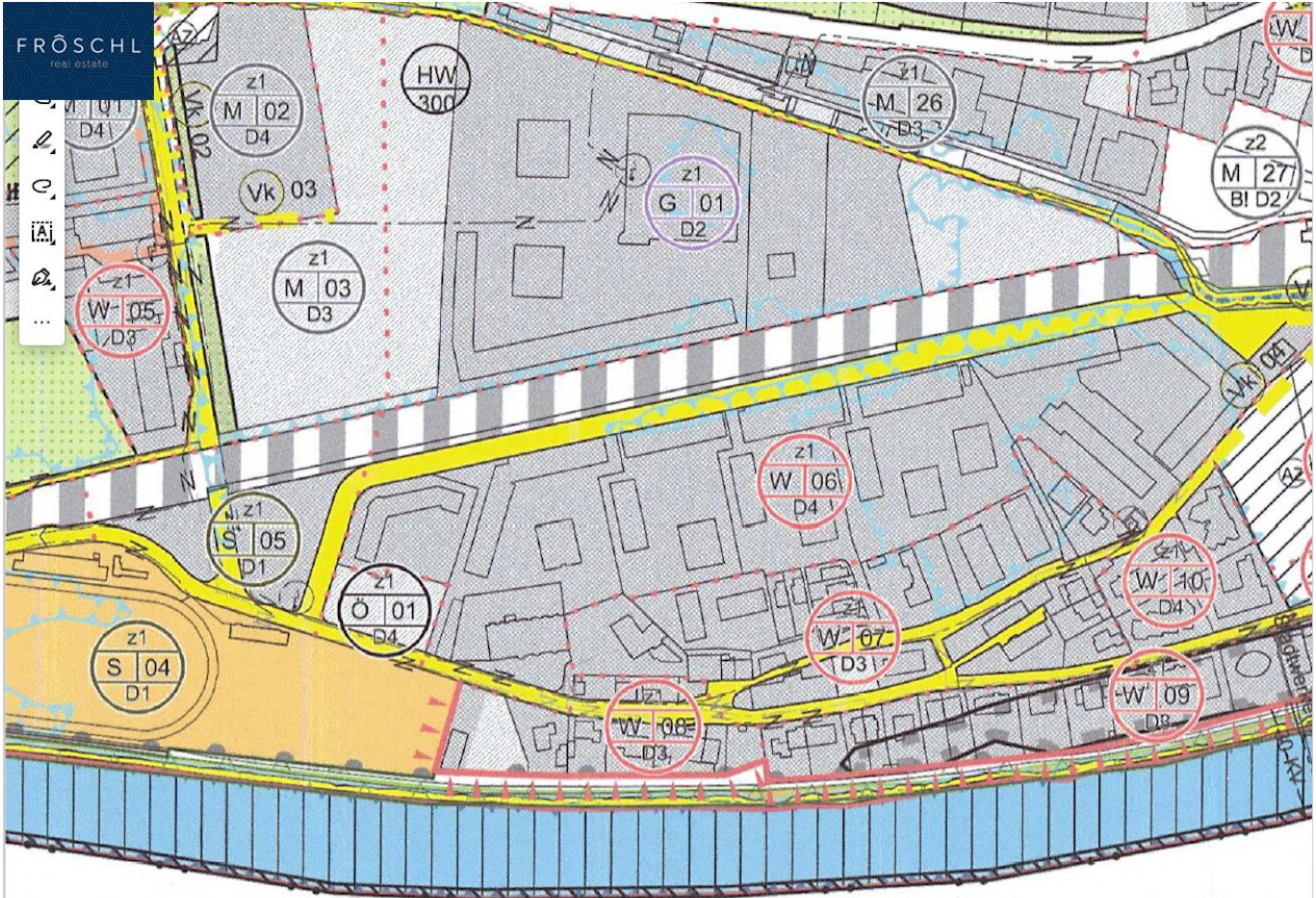
Erstellt am: 19.03.2026 von:

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 5 Café + Terrasse inkl. 7 Abstellplätzen, Top 12A und Top 12B

Investieren in Substanz, Standort und Entwicklungsspielraum.

Das angebotene Wohnungseigentumspaket 3 umfasst zwei Wohneinheiten und eine gastronomische Geschäftsfläche in einem der historisch bedeutendsten Gebäude von Hall in Tirol – dem ehemaligen Salzstadel an der Unteren Lend. Insgesamt stehen rund 186 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, aufgeteilt in zwei 1-Zimmer-Wohnungen sowie einer gastronomischen Fläche als Café geführt inklusive einer Terrasse und 7 Abstellplätzen.

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.

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

## 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, substanzerhaltenden 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. 186,45 m<sup>2</sup>
- Jahresnettomietzins: ca. € 26.219,09
- Kaufpreis gesamt: € 926.525,- zusätzlich 20 % USt

- Rendite: ca. 2,8 % 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 u. Geschäftsraum 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 5 – Café mit Terrasse und 7 Abstellplätzen

- Ca. 115,75 m<sup>2</sup> Nutzfläche, funktionaler Grundriss und gut geführtes gastronomisches Café Konzept
  
- Top 12A – 1-Zimmer-Wohnung
  - Ca. 39,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche, praktische Raumaufteilung, langfristig attraktive Vermietbarkeit.
  
- Top 12B – 1-Zimmer-Wohnung
  - Ca. 31,20 m<sup>2</sup> Nutzfläche, praktische Raumaufteilung, langfristig attraktive Vermietbarkeit.

## **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