ANLEGER Wohnungspaket-5 – Hall in Tirol | Salzstadel Untere Lend 9 Wohnungseigentumseinheiten | ca. 573m² Nutzfläche



Seitenansicht - Wohnanlage - Pic 1

Objektnummer: 7530/5241

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:	573,50 m²
Nutzfläche:	573,50 m²
Verkaufsfläche:	115,75 m²
Bäder:	9
WC:	11
Terrassen:	1
Stellplätze:	7
Keller:	21,30 m²
Heizwärmebedarf:	D 188,83 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	2.583.333,33 €
Kaufpreis / m²:	4.504,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

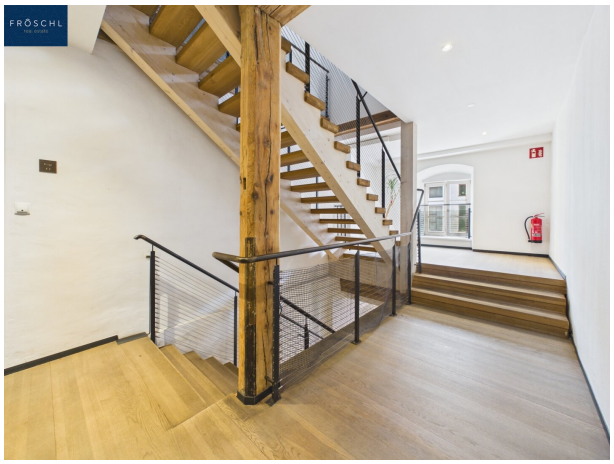
Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39














FRÖSCHL
real estate
TEA
JBL


FRÖSCHL


FRÖSCHL


UNIVERSAL STUDIOS




Digitally Altered



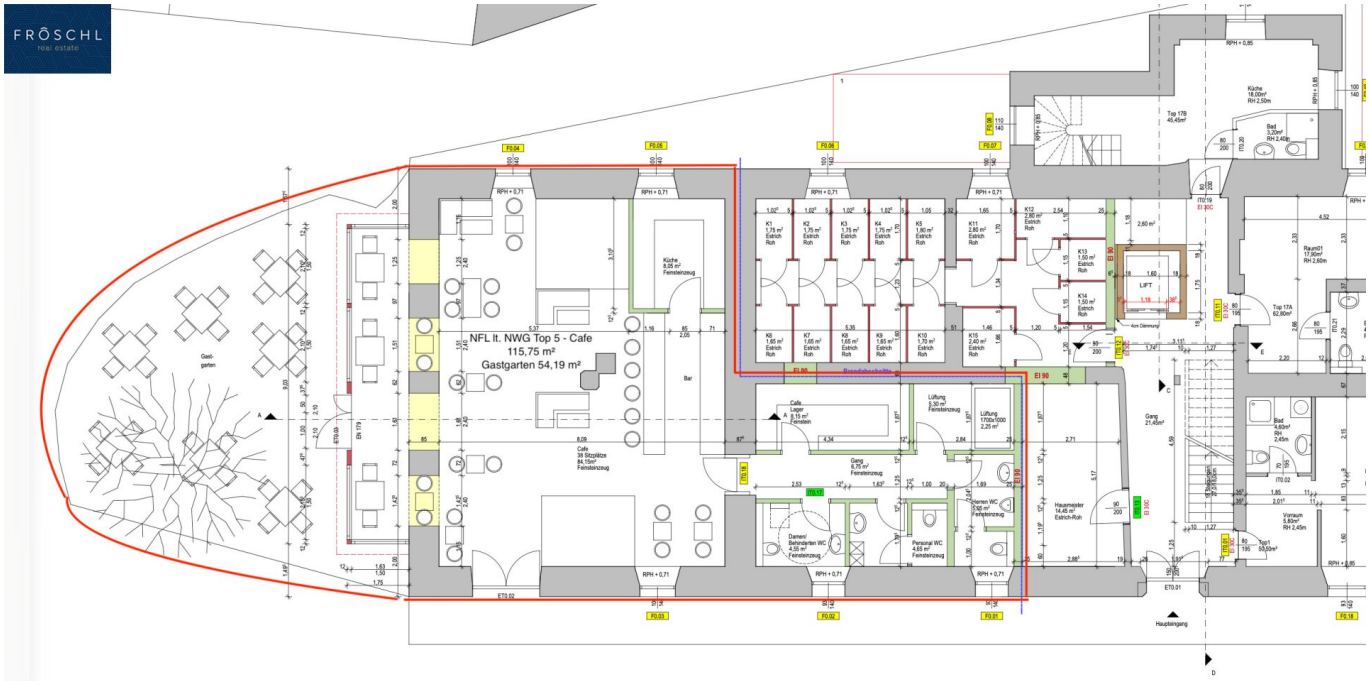


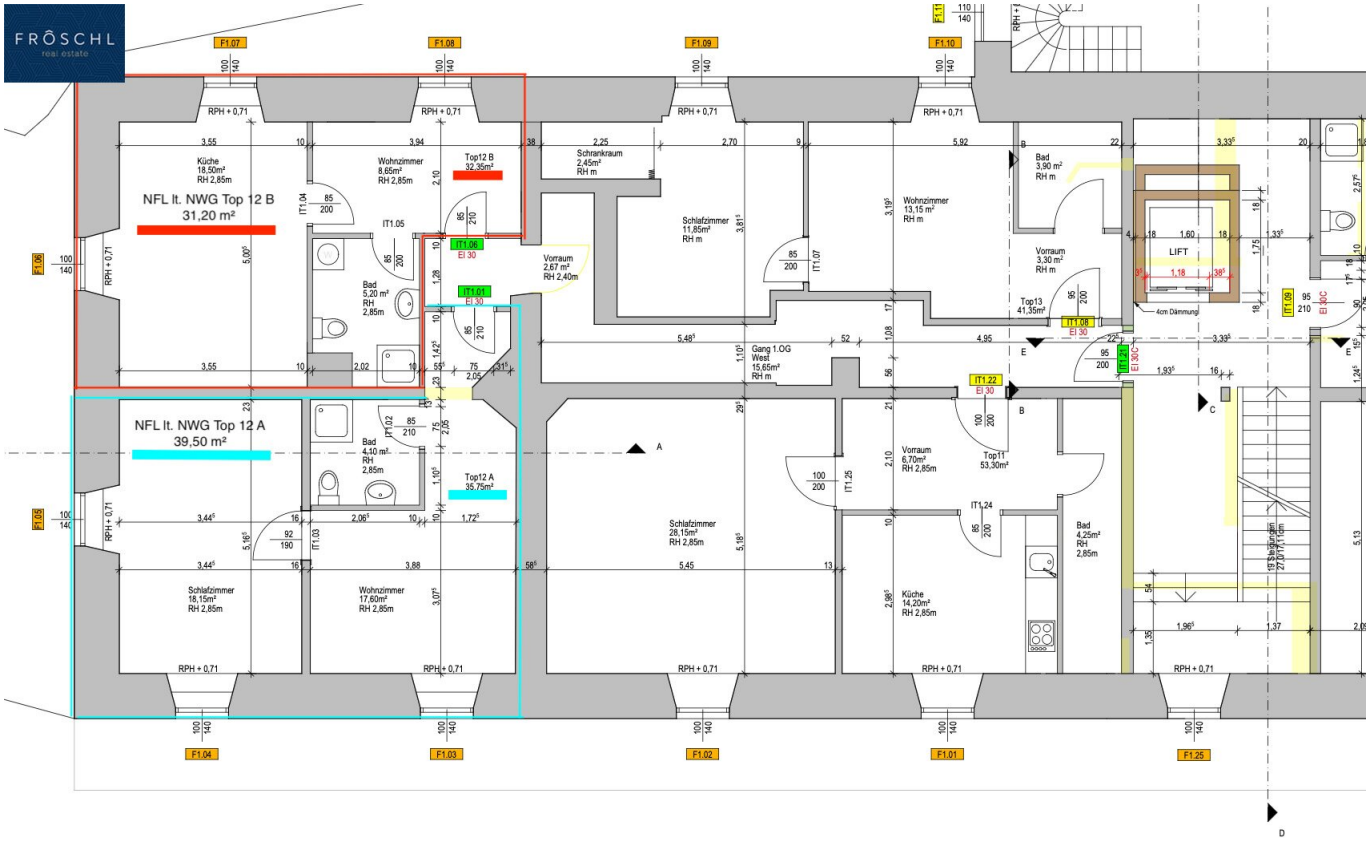








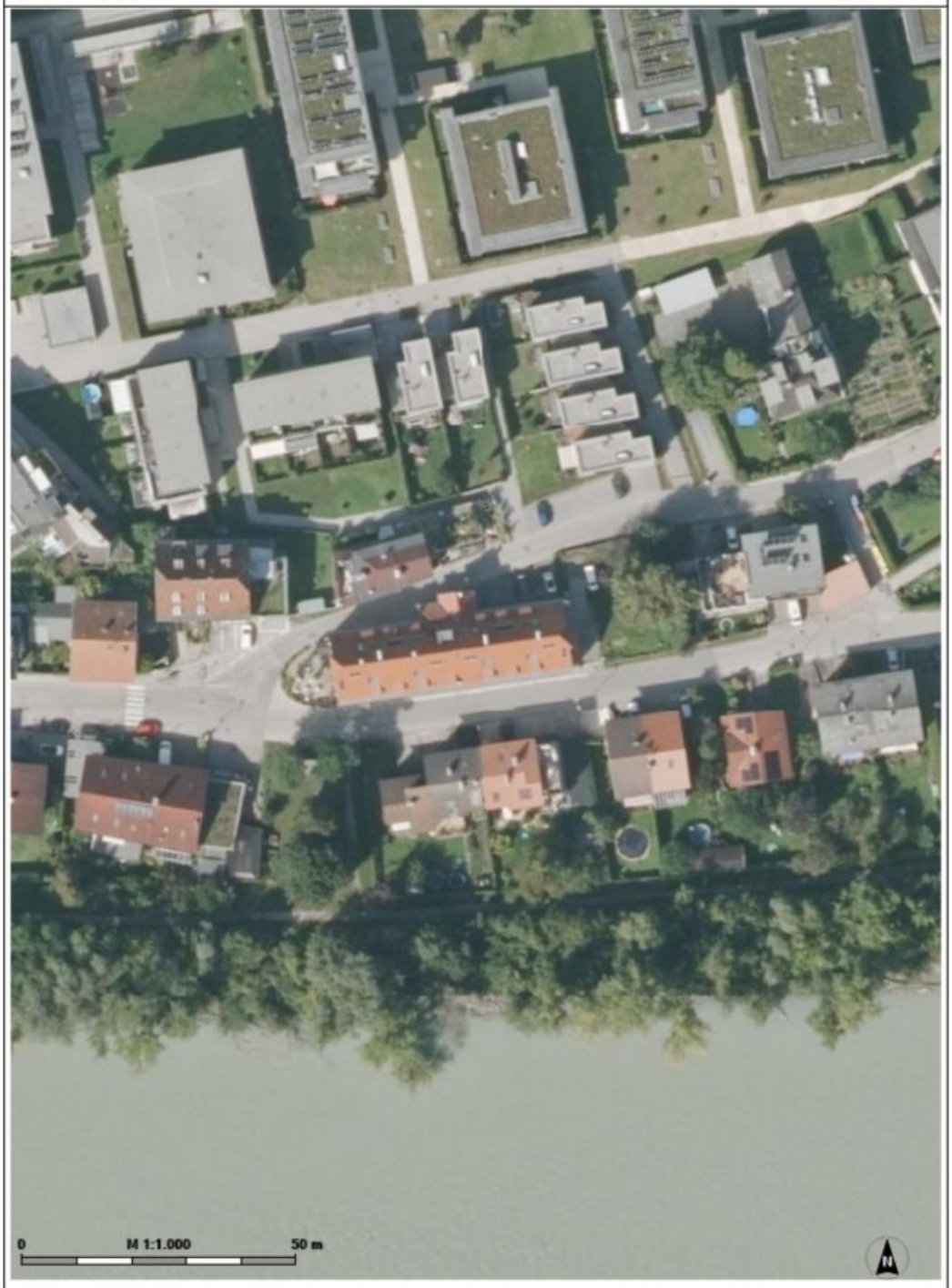

FRÖSCHL
real estate
NFL lt. NWG Top 5 - Cafe
115,75 m²
Gastgarten 54,19 m²
Gastgarten
Küche
8,55 m²
Fensterzug
Bar
Cafe
36 Sitzplätze
84,15m²
Fensterzug
Lager
9,15 m²
Fenstern
Gang
6,75 m²
Fensterzug
Damen/
Behinderten WC
4,55 m²
Fensterzug
Herren WC
7,50 m²
Fensterzug
Personal WC
4,65 m²
Fensterzug
Lüftung
5,30 m²
Fensterzug
Lüftung
1700x1000
2,25 m²
Hausmeister
14,45 m²
Estrich-Rsh
Gang
21,45m²
LIFT
Top 17B
46,45m²
Küche
18,00m²
RH 2,50m
Bad
3,30m²
RH 2,40m
Raum01
17,90m²
RH 2,60m
Top 17A
62,80m²
Bad
4,60m²
RH
2,45m
Vorraum
5,80m²
RH 2,45m
Top1
93,50m²
Hauptzugang
RPH + 0,71
RPH + 0,95
RPH + 0,85
EI 90
Brandschutzw.


FRÖSCHL
real estate
NFL lt. NWG Top 12 B
31,20 m²
NFL lt. NWG Top 12 A
39,50 m²
Top12 B
32,35m²
Top12 A
35,75m²
Top13
41,35m²
Top11
53,30m²
Küche
18,50m²
RH 2,85m
Wohnzimmer
8,65m²
RH 2,85m
Bad
5,20 m²
RH
2,85m
Schrankraum
2,45m²
RH m
Schlafzimmer
11,85m²
RH m
Vorraum
2,67 m²
RH 2,40m
Gang 1.OG
West
15,65m²
RH m
Wohnzimmer
13,15 m²
RH m
Bad
3,90 m²
RH m
Vorraum
3,30 m²
RH m
LIFT
4cm Dämmung
Vorraum
6,70m²
RH 2,85m
Schlafzimmer
28,15m²
RH 2,85m
Bad
4,25m²
RH
2,85m
Küche
14,20m²
RH 2,85m
Schlafzimmer
18,15m²
RH 2,85m
Wohnzimmer
17,60m²
RH 2,85m
Bad
4,10 m²
RH
2,85m
IT1.01
EI 30
IT1.06
EI 30
IT1.08
EI 30
IT1.22
EI 30
EI30C
F1.01
F1.02
F1.03
F1.04
F1.05
F1.06
F1.07
F1.08
F1.09
F1.10
F1.11
F1.25
RPH + 0,71

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

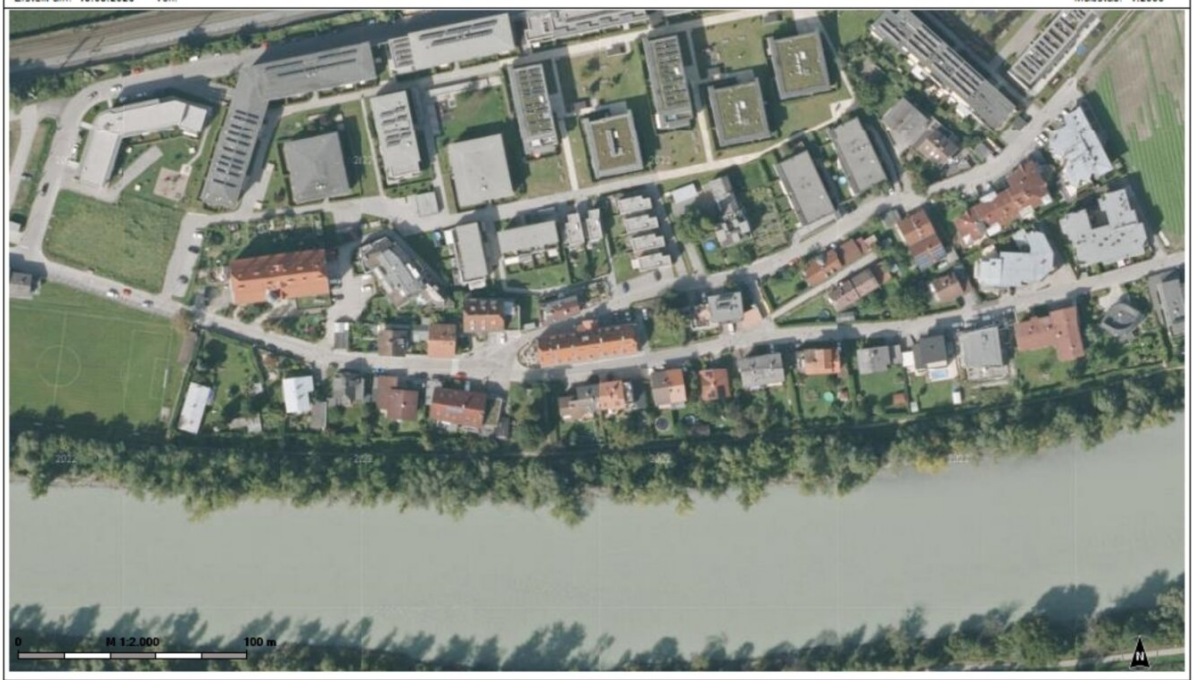


©geoland.at - https://www.geoland.at
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

FRÖSCHL
real estate

geoland.at

Erstellt am: 19.03.2026 von: Maßstab: 1:2000



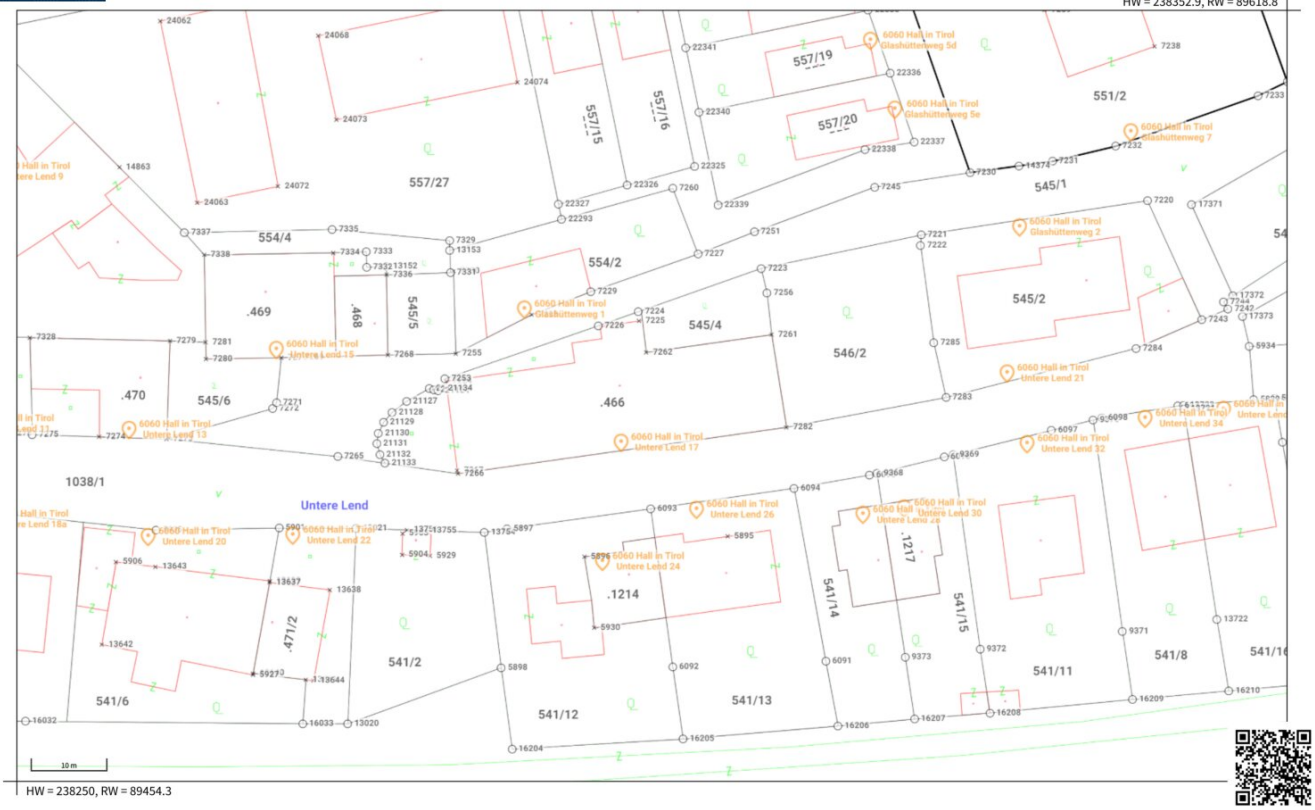
©geoland.at - https://www.geoland.at
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

FRÖSCHL real estate

amt
- und
sungswesen

Österreichischer Kataster

HW = 238352.9, RW = 89618.8

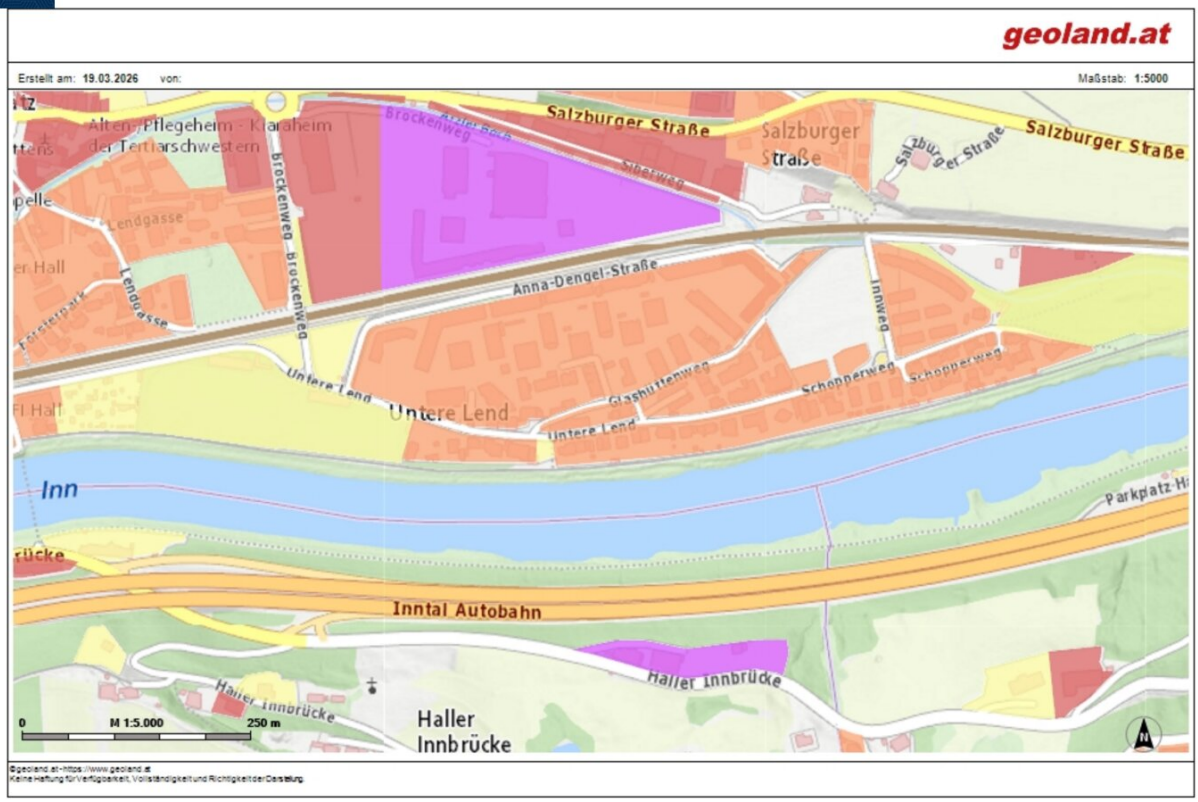


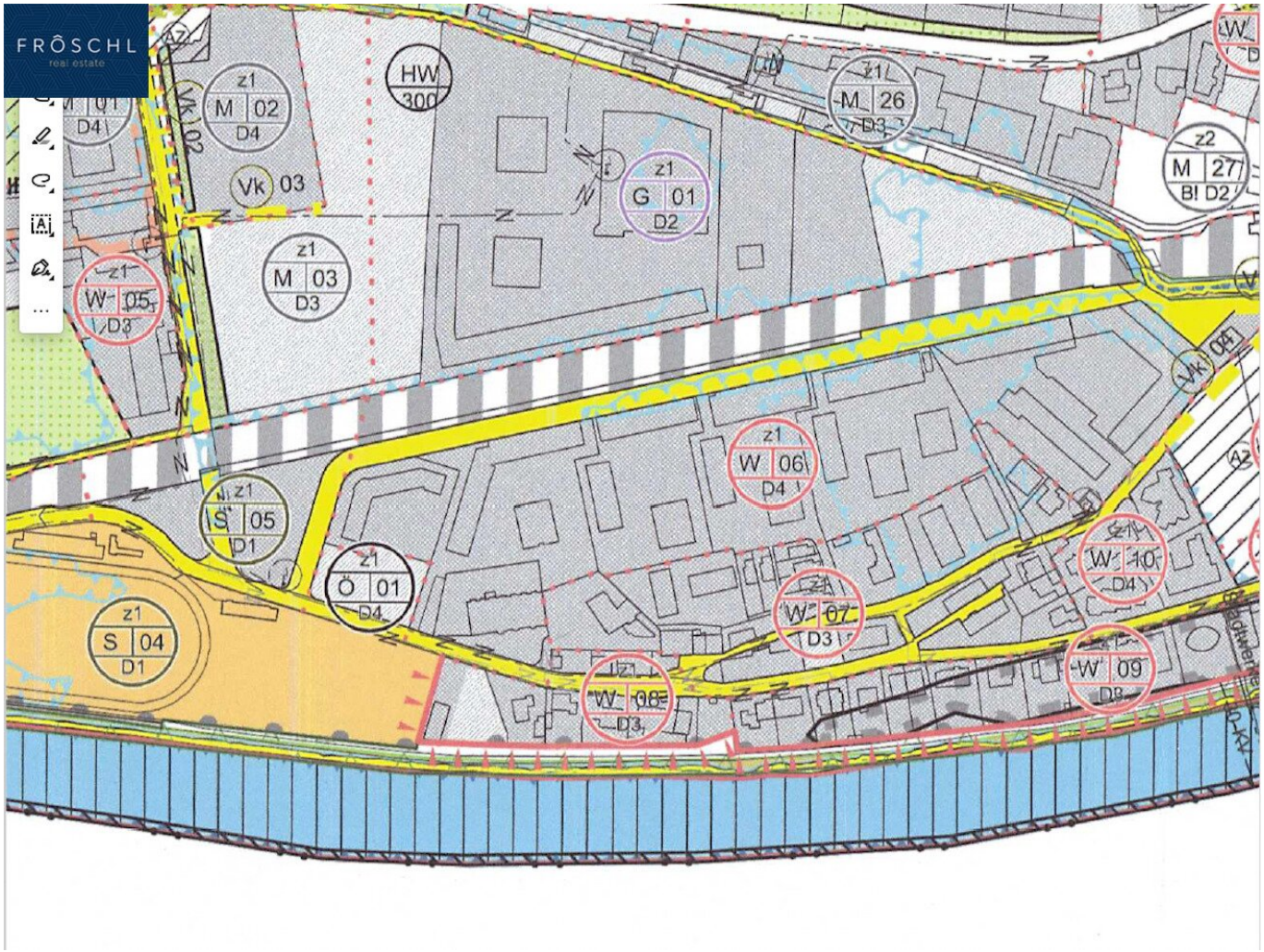
HW = 238250, RW = 89454.3

© 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 5 - 10 Wohnungseigentumsobjekte

Hall in Tirol · Untere Lend 17 · Top 5 Café + Terrasse inkl. 7 Abstellplätzen, Top 1, Top 3, Top 4, Top 5 + 7 Abstellplätzen, Top 11, Top 12A, Top 12B, Top 14, Top 17A und top 17B

Investieren in Substanz, Standort und Entwicklungsspielraum.

Das angebotene Wohnungseigentumspaket 5 umfasst neun 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 573 m² Nutzfläche zur Verfügung, aufgeteilt in zwei 1-Zimmer-Wohnungen, 2-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, 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
- Top 17A - Top 17A - 360º Virtueller Rundgang
- Top 17B - Top 17B - 360º Virtueller Rundgang

Um sich zusätzlich 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 einer risikoarmen, substanzerhaltenden 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. 573,5 m²
- **Jahresnettomietzins: ca. € 82.197,05 bei Vollvermietung**
- **derzeit € 62.317,-- somit 76% Vermietungsgrad**
- Kaufpreis gesamt: € 2.583.333,33 zusätzlich 20 % USt - **Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.**
- Nettoanfangs-Rendite: ca. 3,18 % 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 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 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.
- Top 5 – Café mit Terrasse inkl. 7 Abstellplätzen

- Ca. 115,75 m² Nutzfläche, funktionaler Grundriss und gut geführtes gastronomisches Café Konzept

- Top 3 – 1-Zimmer-Wohnung

  - Ca. 67,8 m² Nutzfläche, vielseitig nutzbar, auch für temporäre Wohnformen ode r Personalwohnungen.

- Top 12A – 1-Zimmer-Wohnung

  - Ca. 39,5 m² Nutzfläche, praktische Raumaufteilung, langfristig attraktive Vermietbarkeit.

- Top 12B – 1-Zimmer-Wohnung

  - Ca. 31,20 m² Nutzfläche, praktische Raumaufteilung, langfristig attraktive Vereinbarkeit

- 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 17A – 2-Zimmer-Wohnung

  - Ca. 47,2 m² Nutzfläche, funktionaler Grundriss, gut vermietbar für Singles oder Paare.

- Top 17B – 2-Zimmer-Wohnung

  - Ca. 44,55 m² Nutzfläche, charmante Raumaufteilung, über zwei Ebenen

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