# Historische Eleganz im Herzen von Hall in Tirol – Top 11 - 2-Zimmer-Wohnung in denkmalgeschütztem Altbau

Ansicht - Cafe Erzspeicher

**Objektnummer: 7530/5230**

**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:** | 52,90 m² |
| **Nutzfläche:** | 52,90 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 1,65 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 188,83 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,37 |
| **Kaufpreis:** | 285.660,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.400,00 € |
| **Betriebskosten:** | 136,21 € |
| **Heizkosten:** | 58,29 € |
| **USt.:** | 26,52 € |

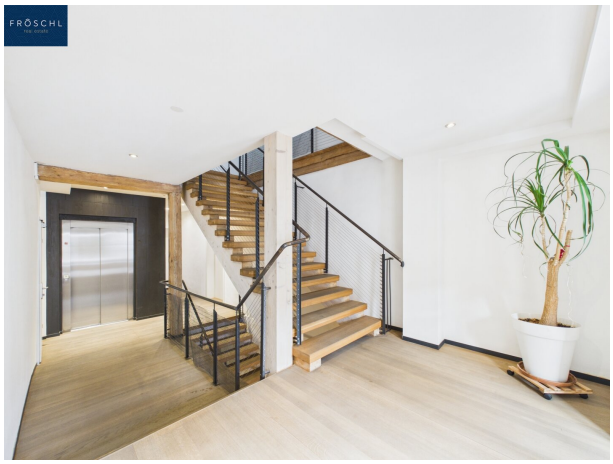
## Ihr Ansprechpartner

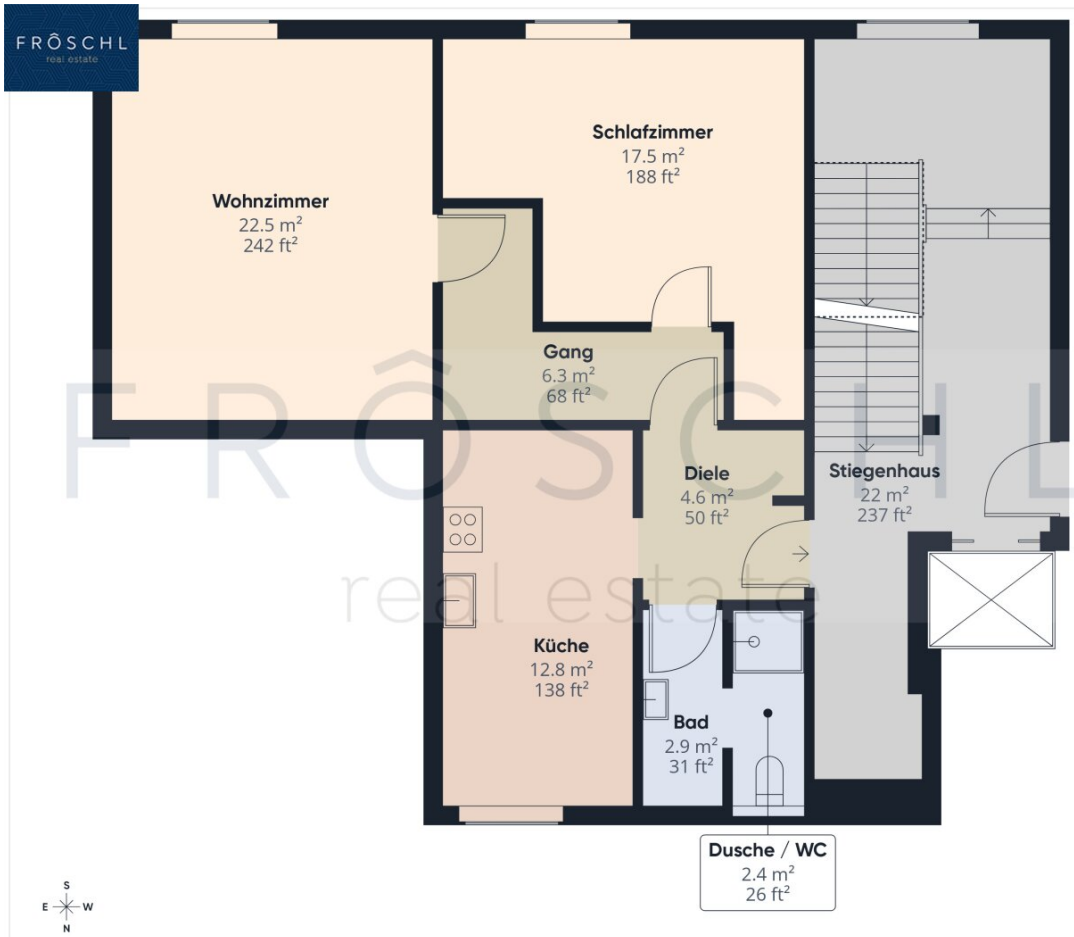
**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur






FRÔSCHL
real estate

**Nutzfläche lt. NWG**
**71 m²**

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]
91 m²
980 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

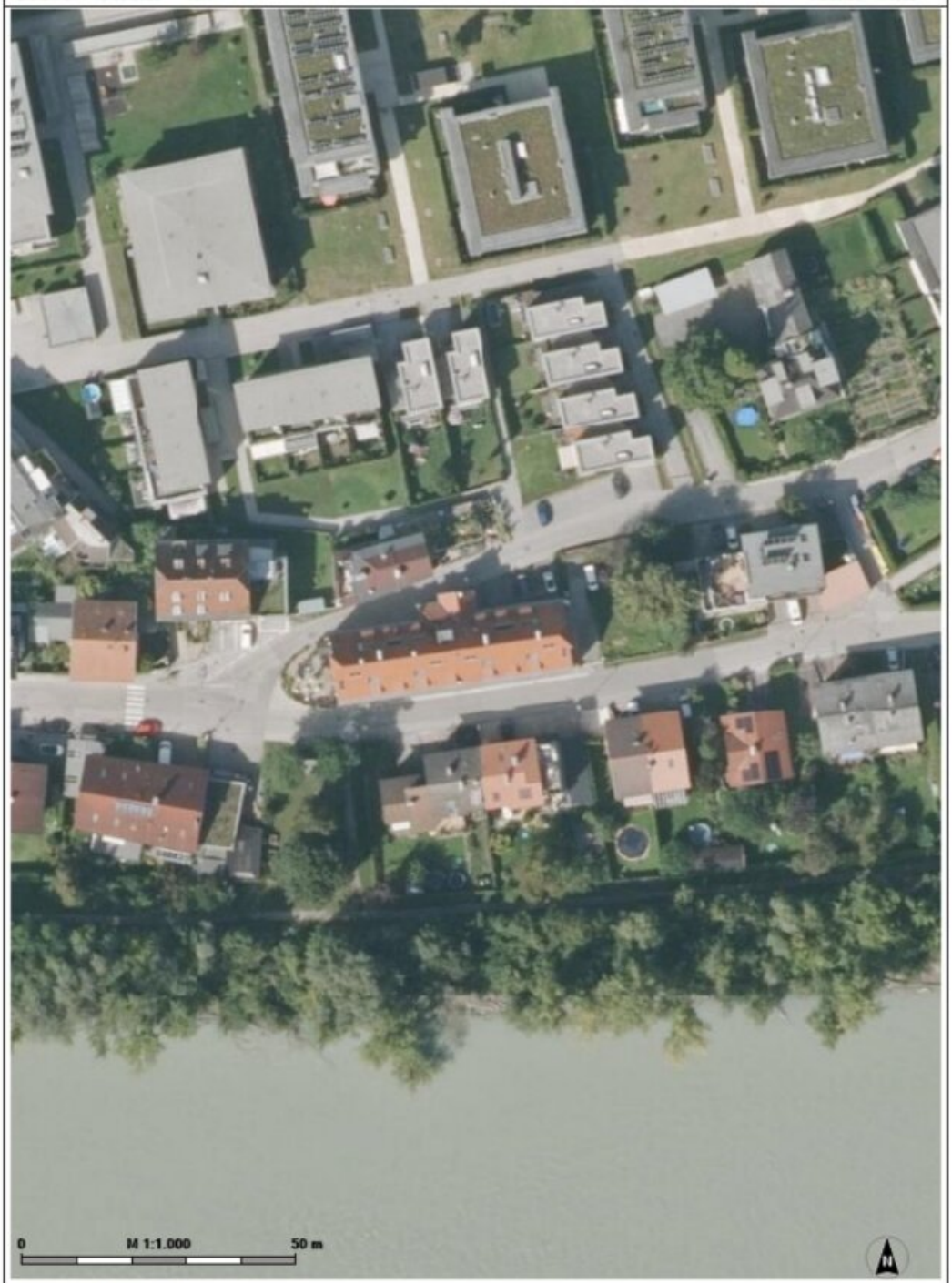
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

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

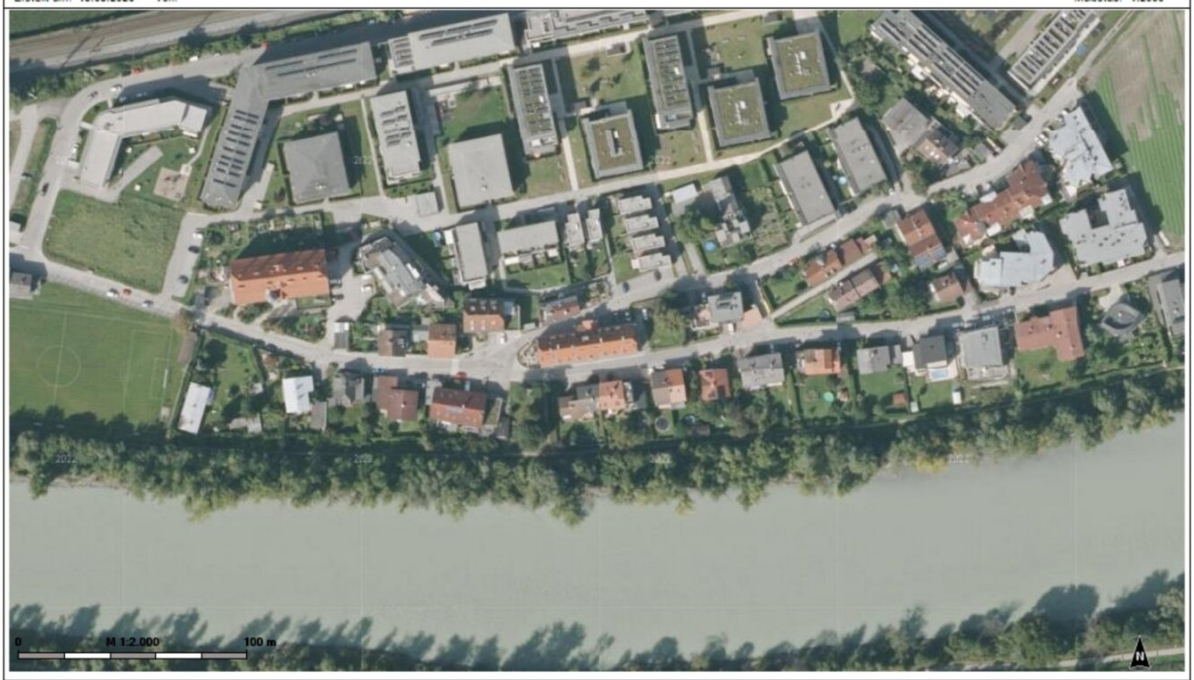
Erstellt am: 19.03.2026 von: Maßstab: 1:1000

©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



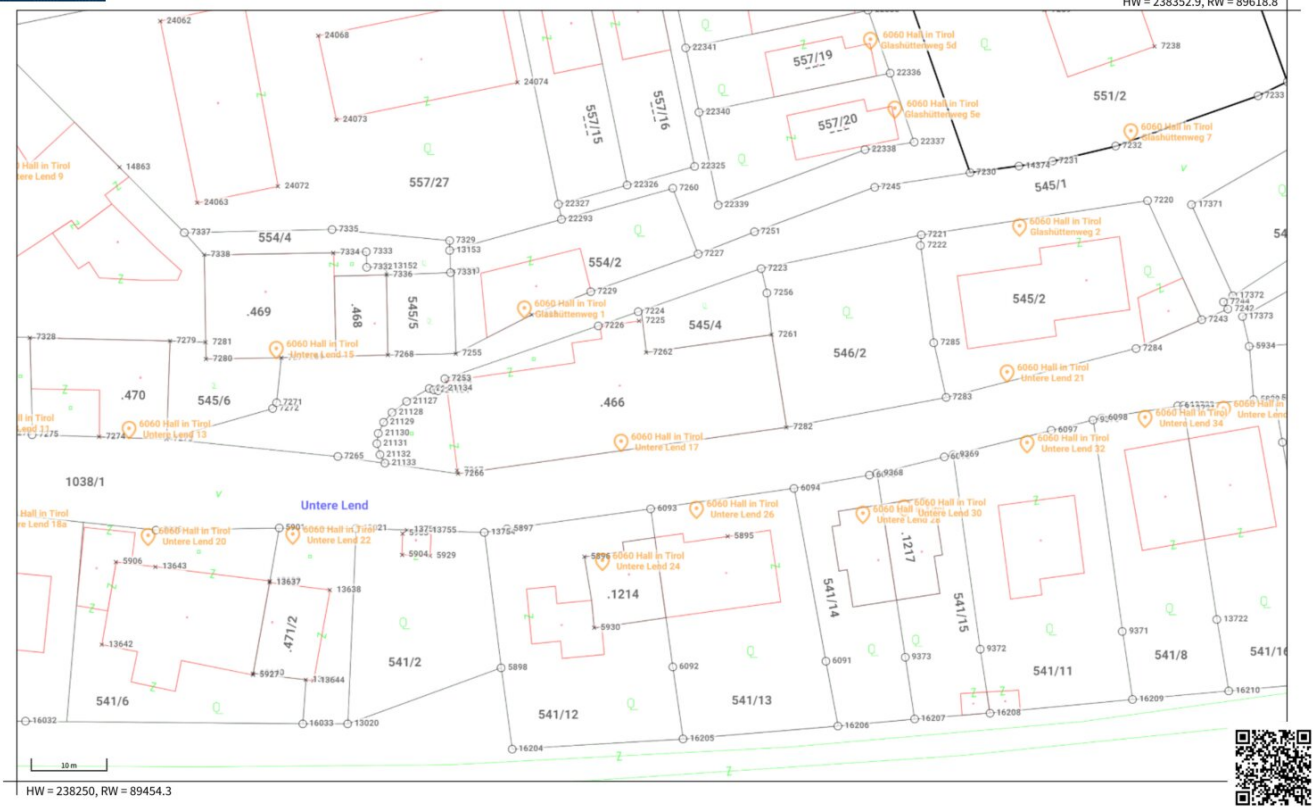

©geoland.at - https://www.geoland.at
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

FRÖSCHL real estate

amt
- und
sungswesen

# Österreichischer Kataster

HW = 238352.9, RW = 89618.8

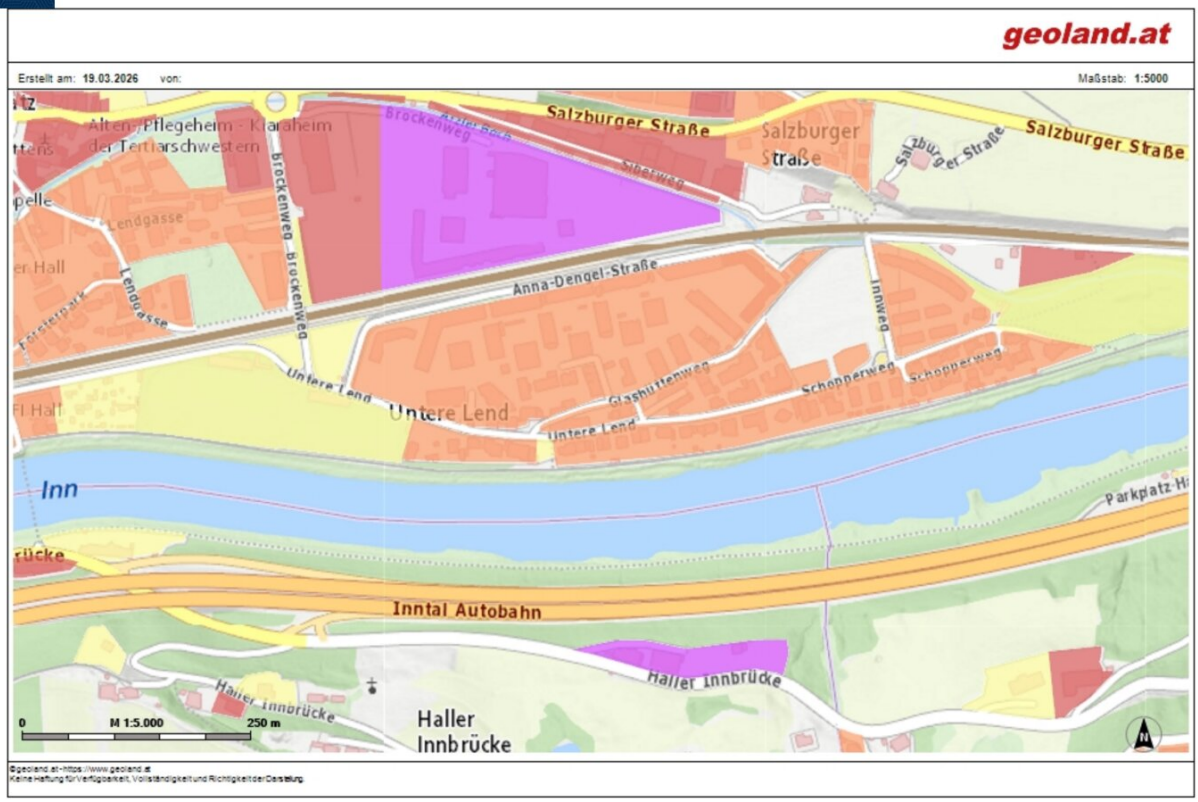


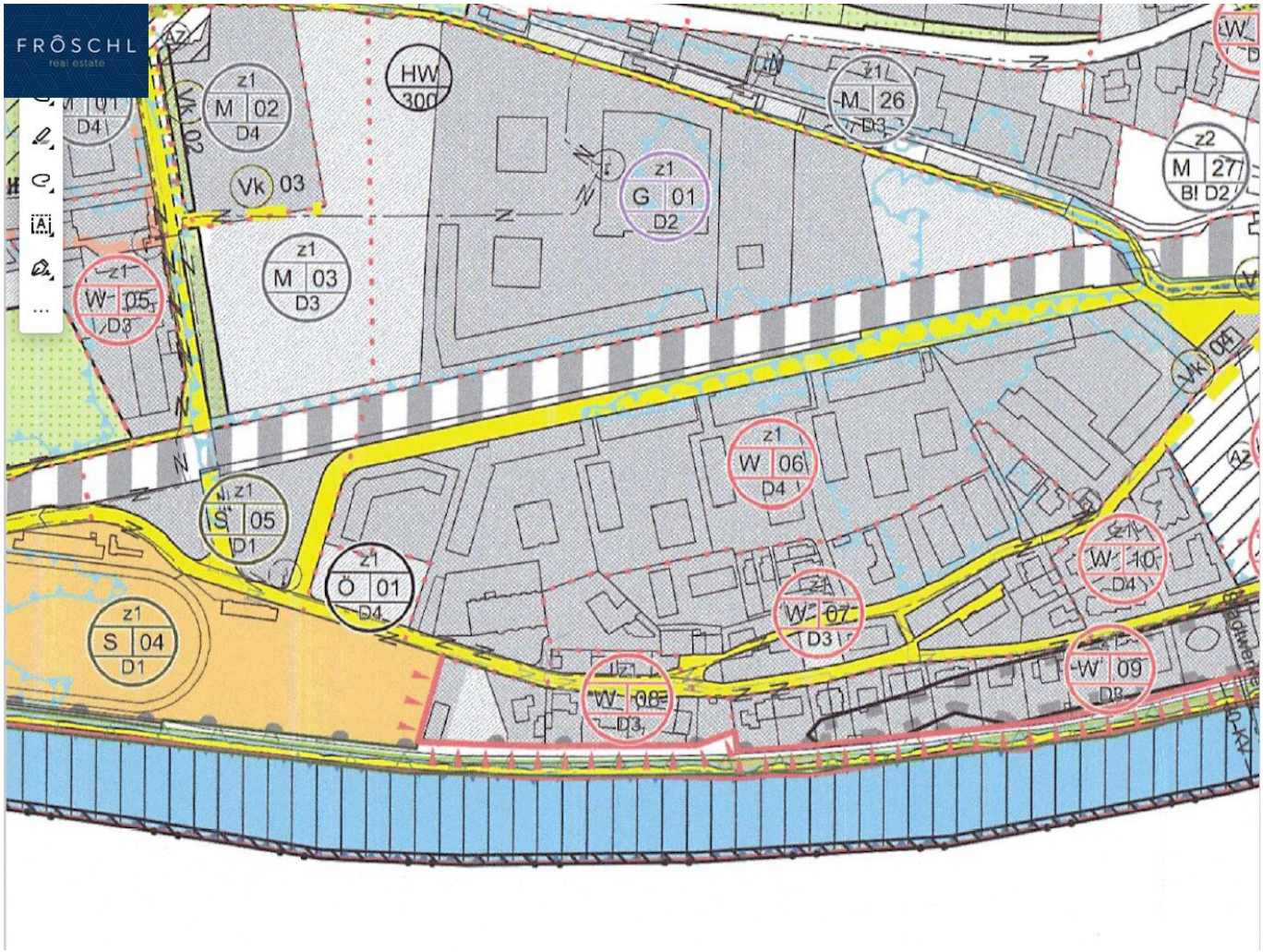

HW = 238250, RW = 89454.3

© 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
BI 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

# Objektbeschreibung

## 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.

### Der Salzstadel an der Unteren Lend

Das Gebäude Untere Lend 17 ist ein spätgotisches, zweigeschossiges Massivhaus, das im 16. Jahrhundert im Zuge der aufblühenden Haller Salinenwirtschaft für die Innschifffahrt errichtet wurde. Es diente zunächst als Lagerhaus für Salz – damals eines der wertvollsten Handelsgüter Tirols – und wurde mit der wirtschaftlichen Entwicklung von Hall zusätzlich zur Lagerung von Erzen genutzt.

Von 1805 bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs übernahm das Militär das Gebäude zur Unterbringung von Pionieren. Nach dem Krieg stand es leer – bis es 1982 aufgrund seiner geschichtlichen, künstlerischen und kulturellen Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt wurde. Das Bundesdenkmalamt würdigte damit ein Baudenkmal von außergewöhnlichem Rang.

### Der Dachstuhl – dendrochronologisch datiert auf die 1720er Jahre

Eine dendrochronologische Untersuchung der Universität Innsbruck belegte, dass der heutige Dachstuhl des Gebäudes kurz nach 1728 errichtet wurde – damit stellt er eine Umbaumaßnahme des bereits im 16. Jahrhundert errichteten Objektes dar. Die verwendeten Hölzer, hauptsächlich Fichtenholz aus dem Tiroler Raum, wurden nachweislich nicht speziell für diesen Bau geschlägert, sondern von einer größeren Holzlagerstätte bezogen – wahrscheinlich vom historischen Holzmarkt in Längenberg bei Telfs, woher das Holz auf dem Inn nach Hall geflößt wurde.

Floßfahrten auf dem Inn sind seit dem 12. Jahrhundert nachweisbar. Die Tatsache, dass Holz aus verschiedenen Standorten verwendet wurde – erkennbar an den unterschiedlichen Jahresringverläufen der Proben – macht diesen Dachstuhl zu einem einzigartigen Zeugnis historischer Baupraxis in Tirol.

### Sanierung & Denkmalschutz – behördlich begleitet und genehmigt

Im Jahr 1993 verkaufte die Stadt Hall das Gebäude. Um eine Wohnnutzung zu ermöglichen, wurde es saniert und 2015 mit dem Ausbau des Dachbodens zu hochwertigen Lofts begonnen. Der Bescheid des Bundesdenkmalamts (BDA) genehmigte die Veränderung des denkmalgeschützten Objektes unter strengen Auflagen: Historische Konstruktionsteile, Außentüren, Fassade und Mauerwerk sind im Einvernehmen mit dem Landeskonservatorat zu erhalten und zu restaurieren. Jede Maßnahme – von Putzergänzungen über Fenstererneuerungen bis hin zu Energieeffizienzverbesserungen – wurde denkmalfachlich begleitet.

Das Ergebnis ist eine Liegenschaft, die das Beste zweier Welten vereint: die authentische Substanz eines Baudenkmals von nationalem Rang und zeitgemäßen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Das Haus verfügt über einen **Glasfaseranschluss** und ermöglicht damit Highspeed-Internet der neuesten Generation – verfügbar über die Anbieter Citynet Hall, A1 oder Magenta.

**DIE WOHNUNG · TOP 11**

Die 2-Zimmer-Wohnung Top 11 präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 52,9 m² bietet sie großzügige Raumverhältnisse für zwei Zimmer – ein geräumiges Wohn-Schlafzimmer mit ca. 28 m² und einer Küche mit Essbereich mit ca. 19 m² – ergänzt durch eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Der Personenaufzug erschließt alle Stockwerke barrierefrei. Zusätzlich steht ein Kellerabteil von ca. 1,65 m² zur Verfügung. Eichenparkett und Fliesenböden entsprechen modernem Wohnstandard. Die umliegenden Tiroler Berge schaffen eine Atmosphäre, die man in dieser Kombination selten findet.

Die Einbauküche bietet eine solide Grundausstattung und lässt sich nach persönlichem Geschmack und Bedarf individuell ergänzen.

Die Wohnung ist teilmöbliert und nach Vereinbarung beziehbar. Dank des großzügigen Grundrisses eignet sie sich sowohl für Einzelpersonen als auch für eine Wohngemeinschaft. Die Nutzungsart lässt neben Wohnen auch gewerbliche Nutzung sowie Anlageninvestment zu – ein wesentlicher Vorteil in einem der gefragtesten Immobilienmärkte Westösterreichs.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schönen Wohnung 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