

Historischer Charme trifft Alpenlandflair | 2,5-Zimmer-Wohnung in Hall in Tirol



Blick vom Wohnzimmer in den Küchenbereich

Objektnummer: 7530/5271

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:	78,65 m ²
Nutzfläche:	78,65 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 188,83 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Heizkosten:	64,53 €
USt.:	31,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

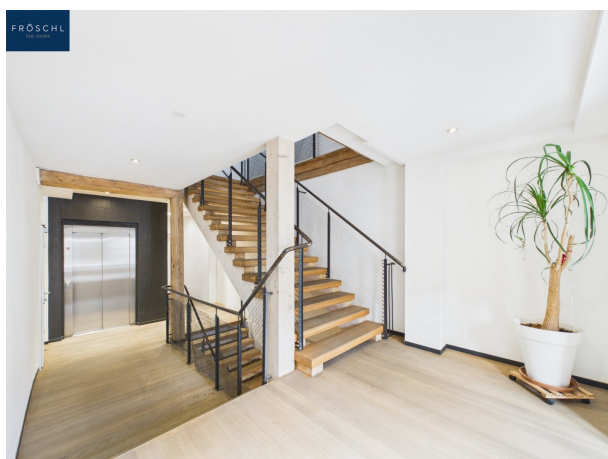


Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

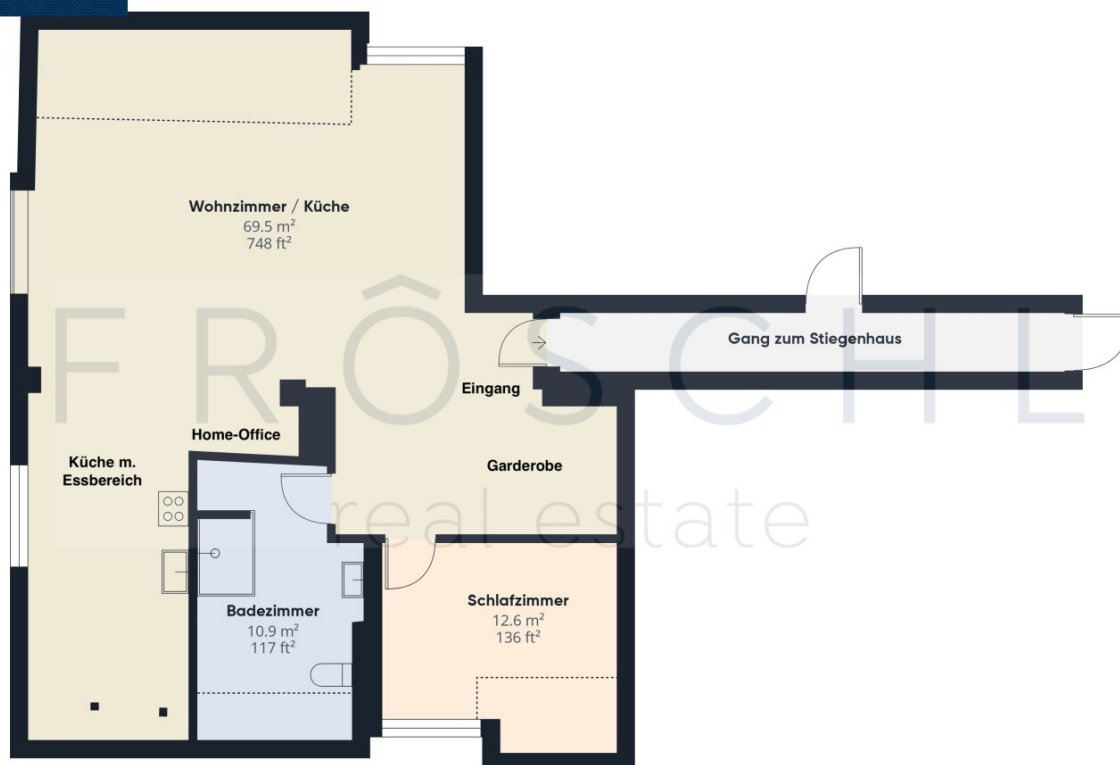
T +43 664 1838 268











Nutzfläche lt. NWG
78,65 m²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

101.9 m²
1097 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

12.1 m²
131 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

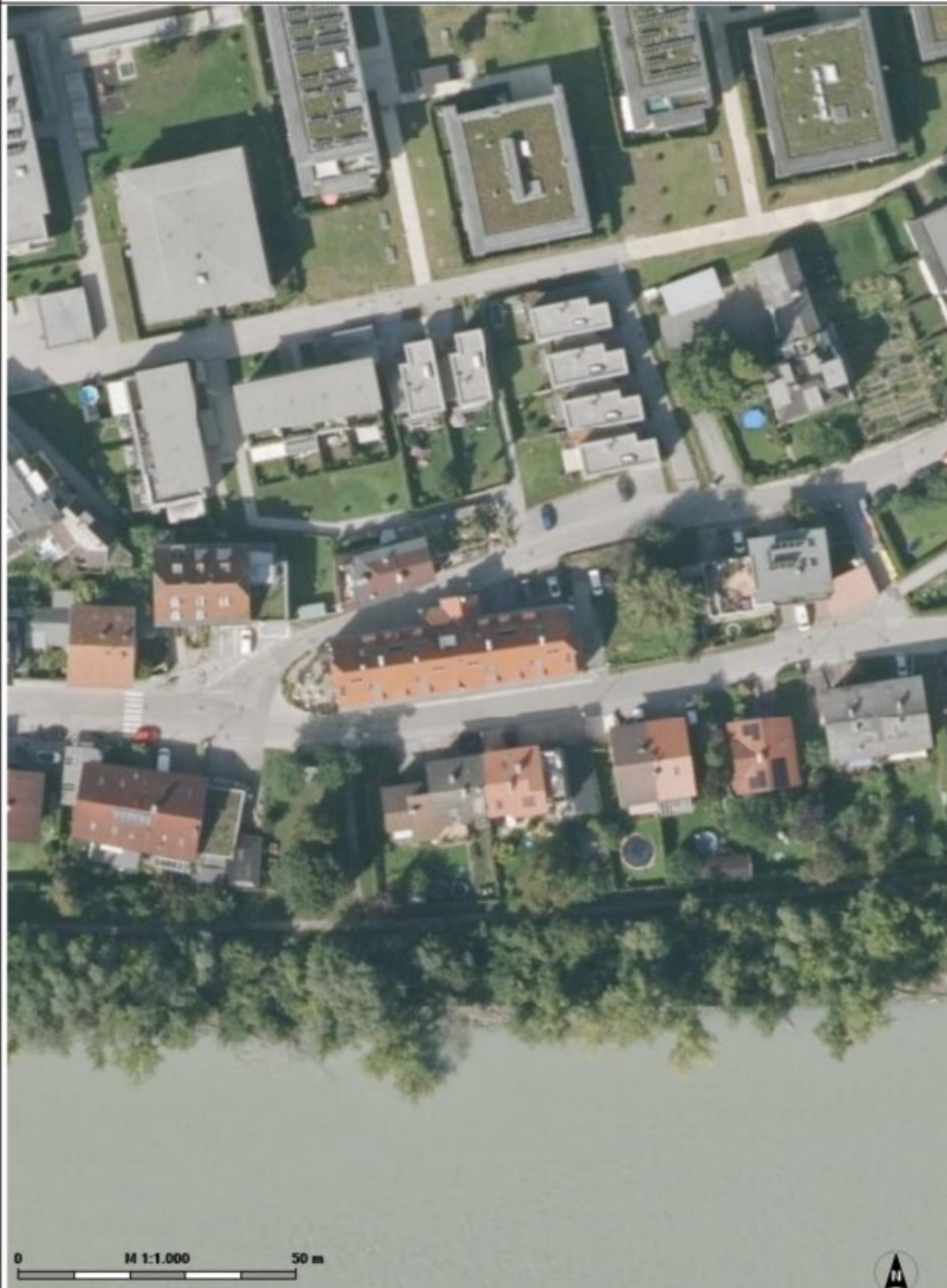
Reduzierte Kopffreiheit

----- 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.

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

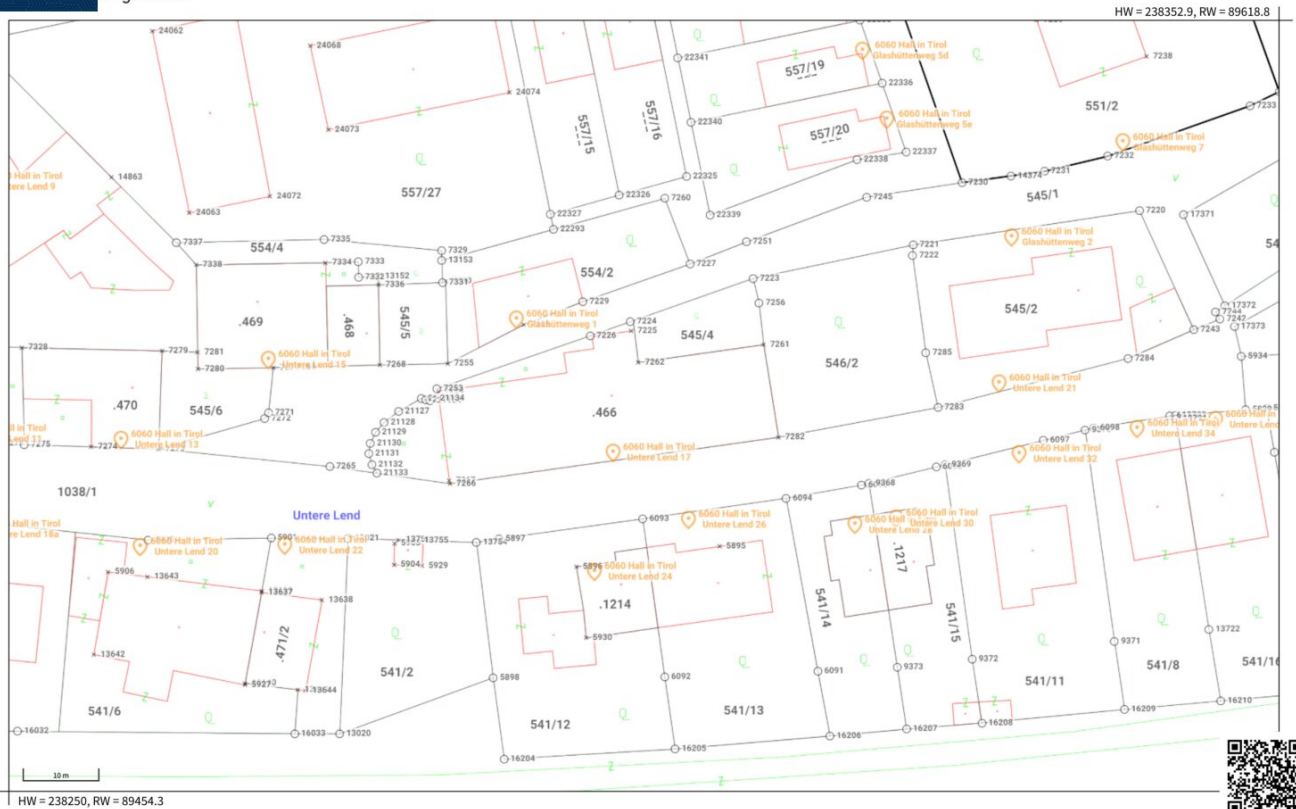


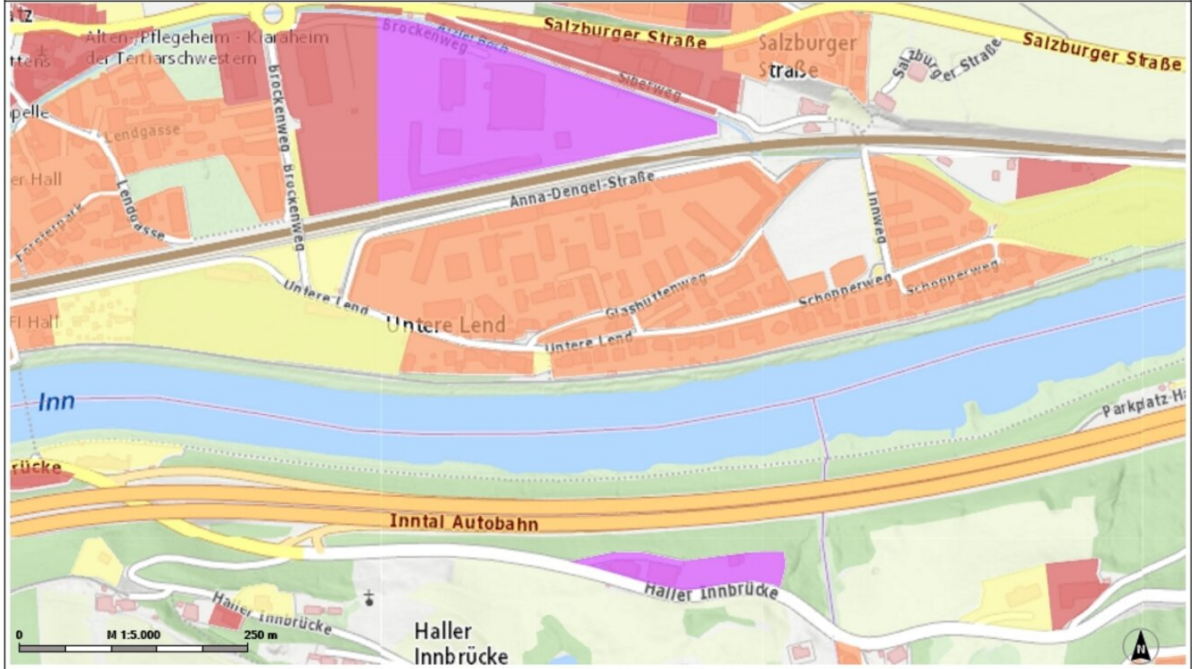
0 1:1.000 50 m

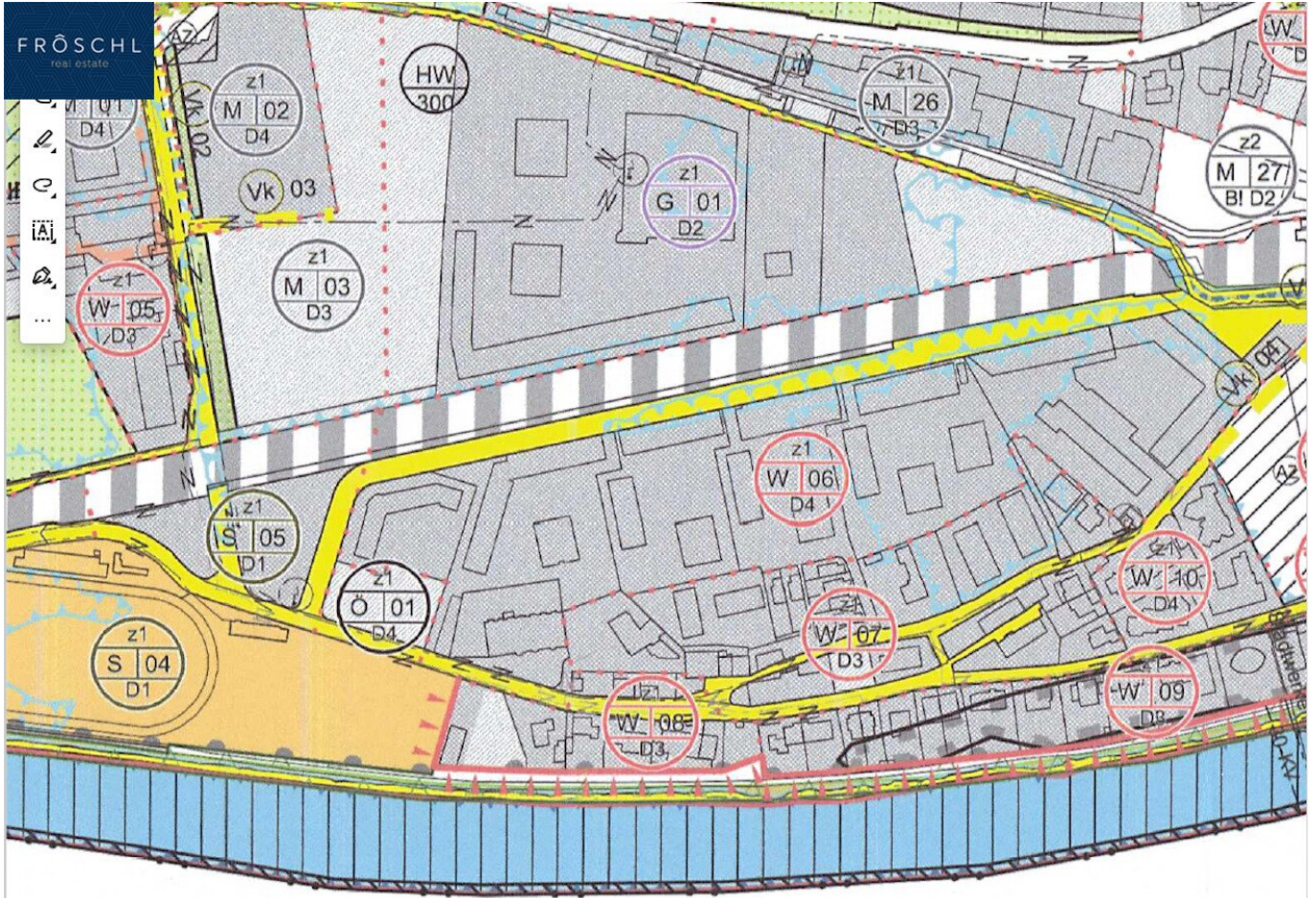


©geoland.at-https://www.geoland.at
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung









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 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.

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 Innschiffahrt 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 24

Die gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung Top 24 ist Teil eines außergewöhnlichen, denkmalgeschützten Gebäudes mit jahrhundertalter Geschichte und verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Historische Bauelemente, großzügige Raumhöhen und zeitgemäßer Wohnkomfort schaffen eine Wohnatmosphäre, die man nur selten findet.

Auf rund 78,65 m² Wohn- und Nutzfläche bietet die Wohnung einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen praktischen Abstellraum. Der durchdachte Grundriss kombiniert Offenheit und Wohnqualität auf attraktive Weise und eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare.

Der Personenaufzug erschließt sämtliche Stockwerke barrierefrei. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Eichenparkett- und Fliesenböden. Der schöne Ausblick auf die umliegende Bergwelt und die historische Altstadt von Hall in Tirol unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Die Wohnung ist derzeit bis zum 31.03.2028 vermietet und bietet damit bereits heute laufende Mieteinnahmen. Nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses eröffnet sich die attraktive Möglichkeit einer Eigennutzung oder Neuvermietung. Damit eignet sich Top 24 gleichermaßen als langfristige Anlageimmobilie und für Käufer, die sich bereits heute ein außergewöhnliches Zuhause für die Zukunft sichern möchten.

Aktuelle Jahresnettomiete: € 10.520,76 p.a. | Kaufpreis: € 380.141,67 netto zzgl. 20 % USt.

Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, modernem Wohnkomfort und einer der begehrtesten Wohnlagen im Großraum Innsbruck macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit am Tiroler Immobilienmarkt.

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](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.**

Besuchen Sie 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