Alpenflair mit Morgensonne - 2-Zimmer-Wohnung in Hall in Tirol - 53 m²



Offener Wohn- u. Küchenbereich - Pic 1

Objektnummer: 7530/5273

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:	53,30 m²
Nutzfläche:	53,30 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 188,83 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	239.850,00 €
Kaufpreis / m²:	4.500,00 €
Betriebskosten:	79,58 €
Heizkosten:	34,73 €
USt.:	14,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl





















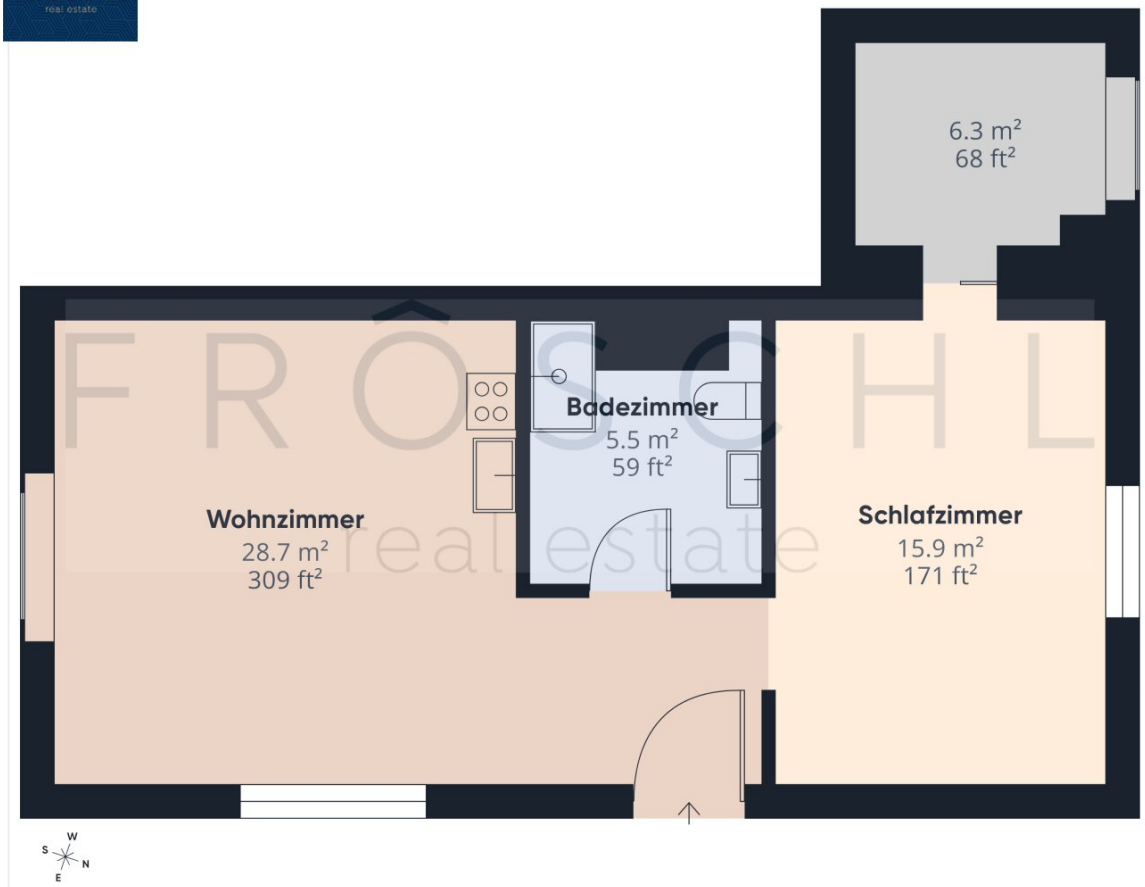





FRÖSCHL
real estate
17


FRÖSCHL

FRÔSCHL
real estate



FRÔSCHL
real estate

Nutzfläche lt. NWG
53,3 m²

Ungefähre Gesamtfläche(1)
56.4 m²
607 ft²

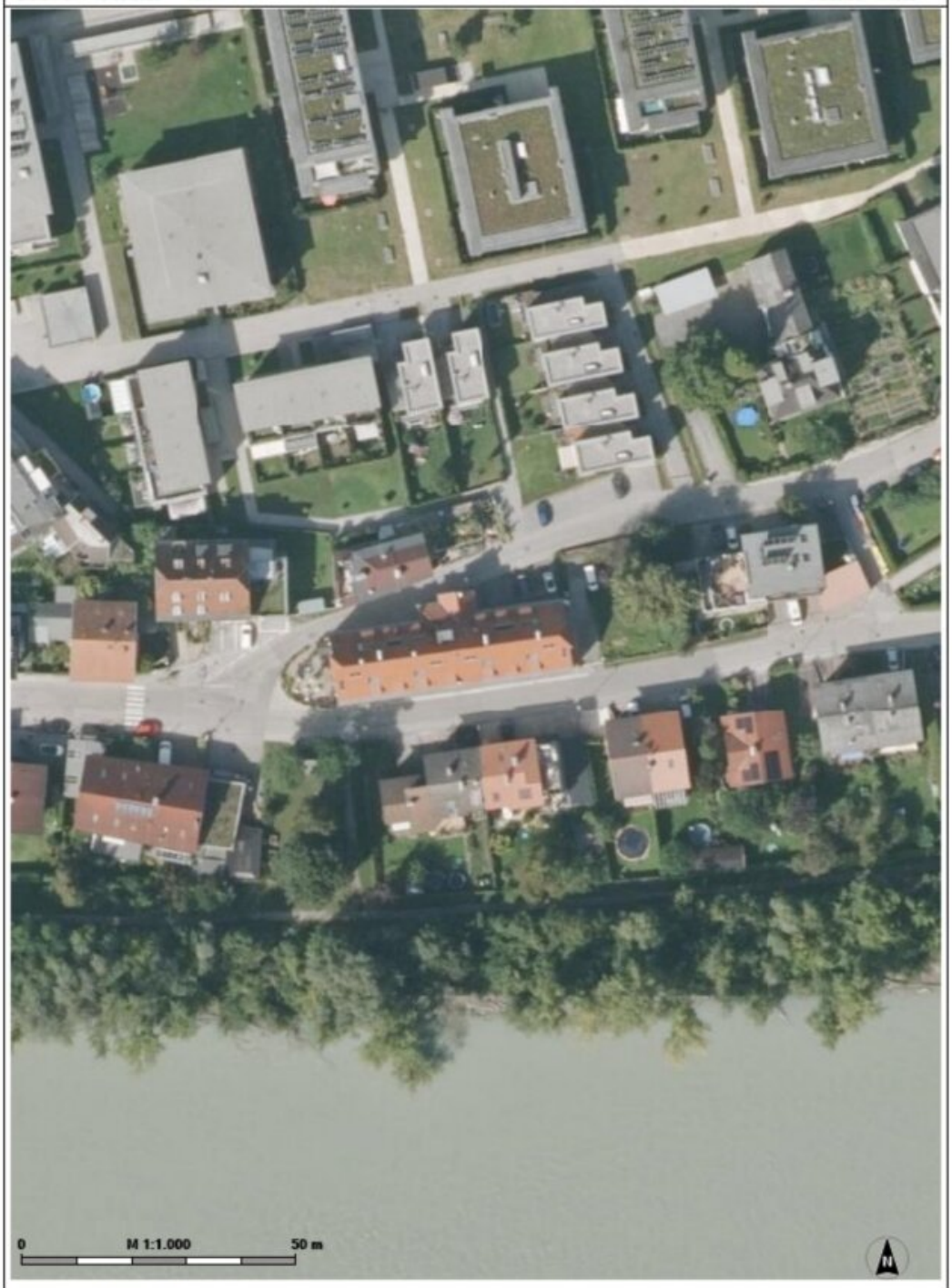
(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

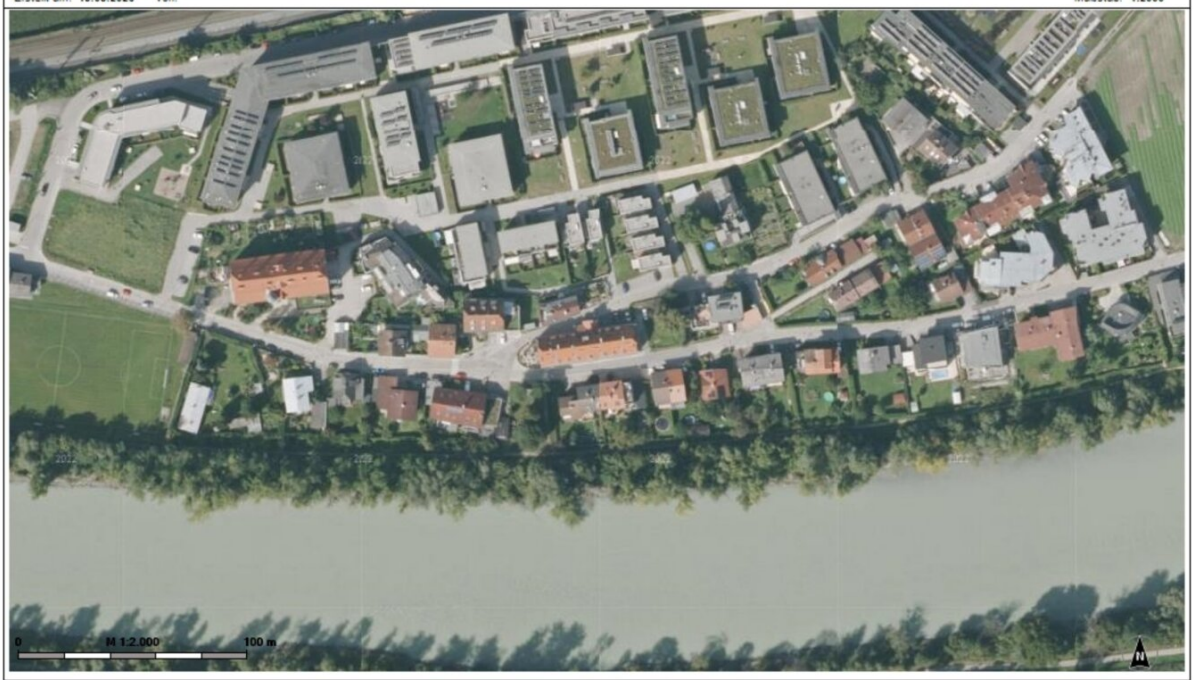


©geoland.at - https://www.geoland.at
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

FRÖSCHL
real estate

geoland.at

Erstellt am: 19.03.2026 von: Maßstab: 1:2000



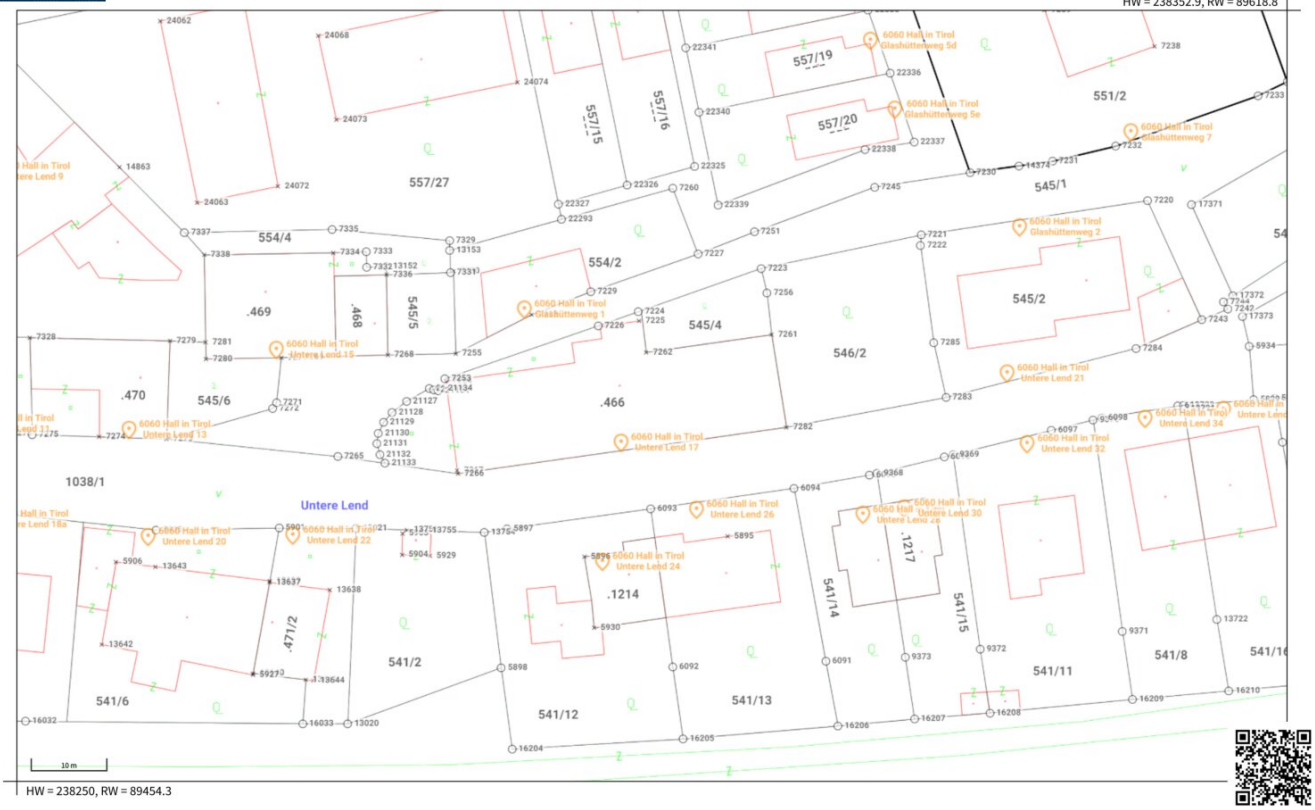
©geoland.at - https://www.geoland.at
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

FRÖSCHL real estate

amt
- und
sungswesen

Österreichischer Kataster

HW = 238352.9, RW = 89618.8

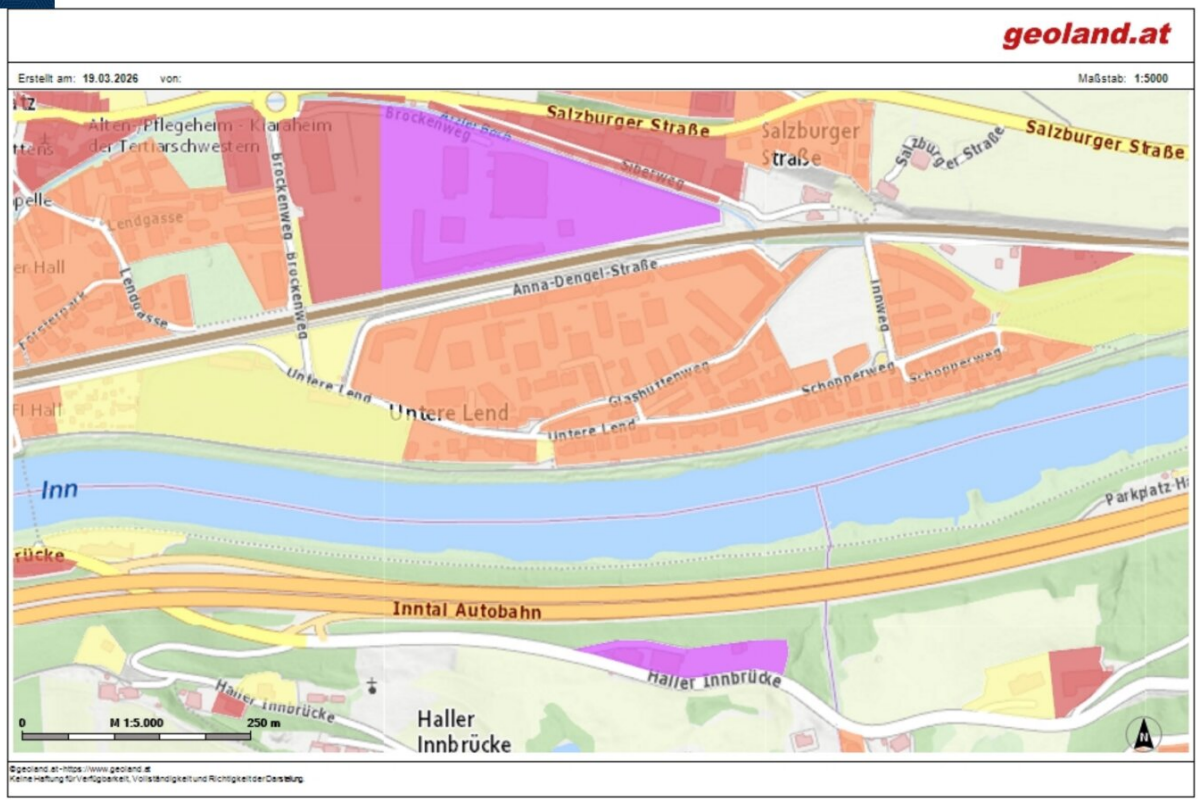


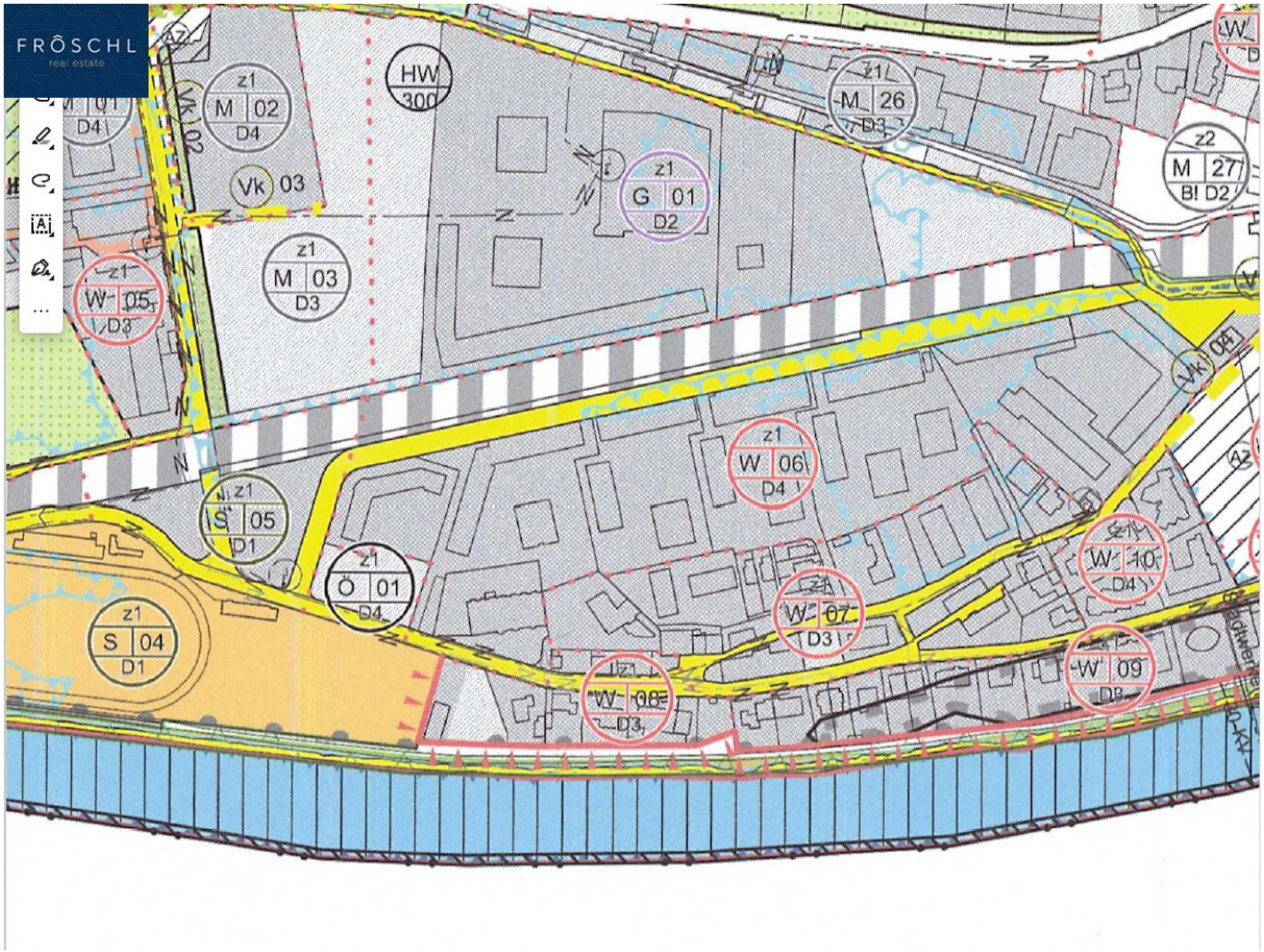
HW = 238250, RW = 89454.3

© 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 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

DIE WOHNUNG · TOP 04

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung Top 04 überzeugt durch einen großzügigen Grundriss, eine helle Wohnatmosphäre und zeitgemäßen Wohnkomfort. Als durchgesteckte Wohnung im Erdgeschoss profitiert sie von ihrer besonderen Lage im Gebäude mit Belichtung von mehreren Seiten und einem angenehm privaten Wohngefühl. Die Kombination aus historischem Ambiente und funktionaler Raumaufteilung schafft ein Wohnumfeld, das sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktiv ist.

Auf rund 53,3 m² Wohn- und Nutzfläche bietet die Wohnung einen großzügigen Wohn- und Küchenbereich, ein separates Schlafzimmer sowie einen praktischen Schrank- bzw. Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und die Wohnqualität spürbar erhöht. Der durchdachte Grundriss vermittelt beinahe das Wohngefühl eines kleinen Hauses und eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Paare.

Die besondere Situierung innerhalb des Gebäudes verleiht der Wohnung einen eigenständigen Charakter. Als durchgesteckte Erdgeschosswohnung profitiert sie von einer angenehmen Belichtung von mehreren Seiten und einem hohen Maß an Privatsphäre. Die gelungene Verbindung aus historischem Ambiente, funktionalem Grundriss und großzügigem Raumgefühl sorgt für eine Wohnqualität, die in dieser Form selten zu finden ist.

Die Wohnung ist derzeit bis zum **31.07.2027** vermietet und bietet damit bereits heute laufende Mieteinnahmen. Nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses eröffnet sich die Möglichkeit einer Eigennutzung oder Neuvermietung. Damit eignet sich Top 04 gleichermaßen als langfristige Anlageimmobilie und für Käufer, die sich bereits heute eine attraktive Wohnmöglichkeit in Hall in Tirol sichern möchten.

Aktuelle Jahresnettomiete: € 6.509,64 p.a. | Kaufpreis: € 239.850,00 netto zzgl. 20 % USt.

Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.

Die Kombination aus attraktivem Grundriss, zusätzlichem Stauraum, modernem Wohnkomfort und einer ausgezeichneten Lage macht diese Wohnung zu einer interessanten Gelegenheit für Anleger und langfristig orientierte Käufer.

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.

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