



# RESIDENZ VIKTORIA



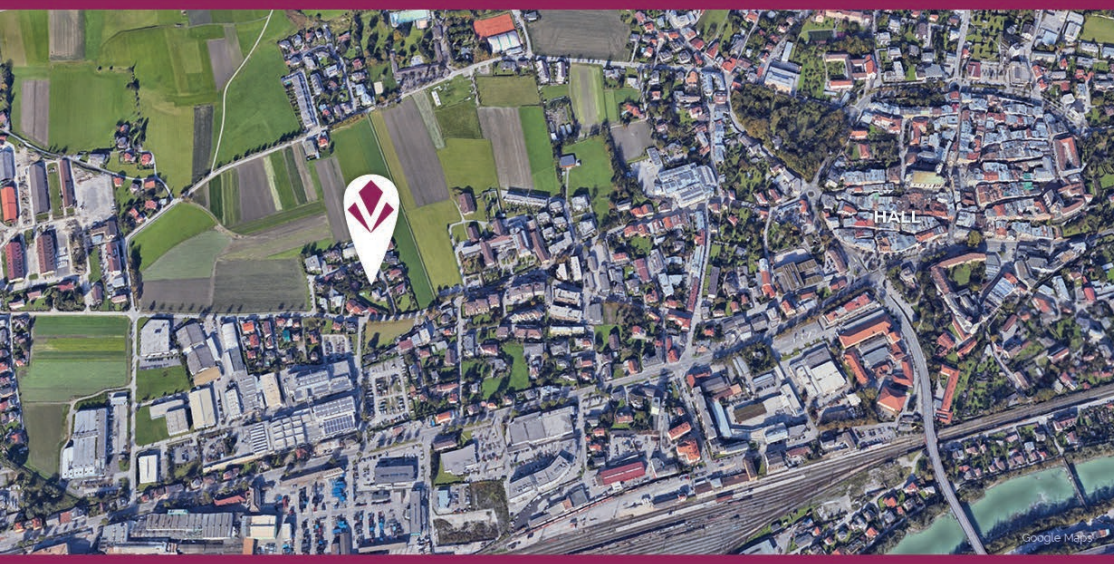
**Wohnkomfort & Harmonie in der Kleinstadt**  
SÜDTIROLER STRASSE 2 - HALL IN TIROL

**REALBAU**  
IMMOBILIEN WOHNEN GEWERBE

SEIT 1971



Copyright REALBAU GmbH 04/2026 | Bauherr: REALBAU GmbH, Brockenweg 2, A-6660 Hall in Tirol [www.realbau.at](http://www.realbau.at) | Architekt: Michael WASSER [www.lukaswasser.co.at](http://www.lukaswasser.co.at)  
 | Visualisierungen: VIEWTURE g.U. [www.viewture.media.at](http://www.viewture.media.at) | Fotos: Günter Richard Wetz [www.guenterrichardwetz.com](http://www.guenterrichardwetz.com), REALBAU GmbH | Konzept, Grafik und Umsetzung:  
 AV-MEDIA PRODUCTIONS GmbH [www.av-media.at](http://www.av-media.at)  
 In der Verkaufsmappe, in den 3D-Visualisierungen und in den Verkaufsplänen, Planungsstand 04/2026, werden Möblierungen, Einrichtungsvorschläge und Inspirationen  
 dargestellt, die nicht zwingend im Kaufpreis enthalten sind. Die mit Kaufpreis enthaltene Ausstattung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.  
 Es gelten die Maßangaben und Größen laut Bauplan des Architekten. Es ist Naturbau zu nehmen! Der Verkauf erfolgt provisorisch durch den Bauträger.  
 Irrtum und Änderungen vorbehalten.



## LAGE

### Umgebung, Infrastruktur

#### Leben und Infrastruktur

Hall in Tirol liegt nur 10 km östlich von der Landeshauptstadt Innsbruck auf 574 m Seehöhe und beherbergt die besterhaltenste und größte Altstadt Nordtirols.

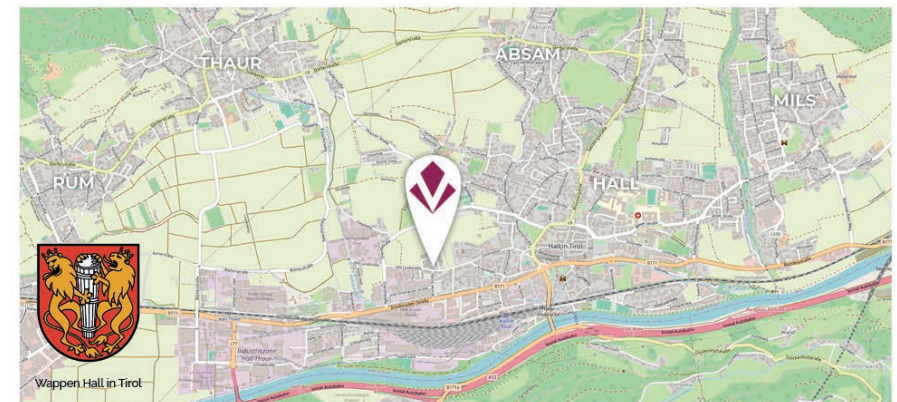
Diese bietet heute eine pulsierende Mischung aus mittelalterlichem Flair, moderner Gastronomie, Kultur und Nähe zur Natur mit über 300 Gewerbetreibenden im historischen Zentrum sowie zahlreichen Produktions- und Handelsbetrieben im Stadtgebiet und entlang der Innsbrucker Straße B171.

Das Landeskrankenhaus in Hall, dessen Wurzeln bis ins Jahr 1342 zurückreichen, bildet heute einen wichtigen Wirtschaftsfaktor und beschäftigt rund 8.500 Mitarbeiter in den Bereichen Pflege, Medizin und Verwaltung.

Verkehrstechnisch ist Hall hervorragend angebunden mit den beiden Abfahrten der Inntalautobahn, der Tiroler Bundesstraße, der Bahnverbindung mit zentral gelegenem Bahnhof, Busverbindungen und mit Fuß- und Radwegen.

Hall bietet zahlreiche Ausflugsziele und ist Ziel und Ausgangspunkt für Sport und Freizeitaktivitäten im Inntal oder in den umliegenden Bergen, allen voran das Halltal, der Bettelwurf, die Speckkarsspitze oder der Rosskopf, im nördlich gelegenen Karwendelgebirge.

- **Allgemeine Infrastruktur:** Ämter wie Stadtamt, Meldeamt, Standesamt, usw., Behörden wie Polizeiinspektion und -Kommando, Bezirksleitstelle, Stadtpolizei, Bezirksgericht
- **Bildung & Betreuung:** Bücherei, Volksschulen, Berufsschulen, Mittelschulen, Gymnasium, Hort, Kindergärten- und Krippen, Wohn- und Pflegeheime, Kolpinghaus, VHS, Musikschule
- **Nahversorger, Gewerbe & Wirtschaft:** breit aufgestellte Nahversorgung sowie zahlreiche Gewerbe- und Wirtschaftsbetriebe.
- **Medizinische Versorgung:** Apotheken, Ärzte, Tierärzte, Therapeuten, Landeskrankenhaus Hall mit 10 Abteilungen und 530 Betten
- **Sport, Freizeit, Vereine, Kunst- und Kultur:** Sportplätze und -Hallen, Schuttnhallen, Fußballplatz, Hallenbad, Tennisclub, Skatepark, Parkour/Free-running, Minigolf, Kampf-, Tanzsport, Schützen- und Stocksport, Fitnessstudio, Fuß-, Wander-, Kletter-, Radwege, diverse Vereine, Museen, Veranstaltungen, Märkte, Kabarett, Konzerte
- **Gastronomie & Hotellerie:** Bäckereien, Konditoreien, Cafés, Restaurants, Gasthäuser, Hotels



Die Bergstadt Hall 1893; Hugo Charlemont CC-BY



Die Saline Hall, Tiroler Landesmuseum Ferdinandeum/ Bibliothek

#### Geschichte

Hall in Tirol wurde erstmals 1256 erwähnt und entwickelte sich u.a. durch den 700 jährigen Salzabbau und den Salzhandel zum wirtschaftlichen Zentrum Tirols, das zeitweise bedeutender war als Innsbruck. 1303 erteilte Herzog Otto von Kärnten/Tirol das Stadtrecht. 1477 wurde die Münzstätte nach Hall verlegt, wo 1486 der erste Taler geprägt wurde. Trotz eines großen Stadtbrandes 1447 erlangte die Stadt durch Handel und Münzprägung großen Reichtum, was bis heute das historische Stadtbild prägt. Die Burg Hasegg, das Salzlager, das Rathaus, und zahlreiche herrschaftliche Gebäude, Kirchen und Klöster, sind Zeugen für den florierenden Handel in vergangenen Zeiten.

Der Name „Hall“ leitet sich vom mittelhochdeutschen Wort für Salzquellen oder Salzwerke ab. Vom Halltal, über Holzleitungen, wurde das Salz bis in die Untere Lend geleitet, dort versotten und weitergehandelt. Das Salz wurde nach Süden über den Brenner, in die Schweiz und bis ins Ruhrgebiet exportiert. Auch die Innschiffahrt war ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, vom Mittelalter bis zum 19. Jahrhundert, bis zur Ankunft der Eisenbahn 1858, die fortan ein wichtiger Transportweg für den Salz- und Holzhandel wurde.



3D Visualisierung Wohnung Top 09

## KONZEPT UND PLANUNG

### Durchdachte Wohn- und Lebensräume auf allen Ebenen

In bester Lage, westlich vom Stadtzentrum Hall, am Rand der Bebauung, umgeben von Natur, entsteht auf der nach Südwesten ausgerichteten dreieckigen Grundstücksfläche eine repräsentative Wohnanlage, mit ansprechender, harmonischer Architektur, bestehend aus zwei oberirdischen Gebäudeteilen. Die L-förmige Bebauung ist auf dem Grundstück optimal positioniert und zur Sonne hin ausgerichtet.

Die fußläufige Nähe zum Stadtzentrum, zur Infrastruktur, zu Wirtschafts- und Gewerbebetrießen, machen diesen Standort besonders attraktiv. Umgeben von lebendigen Betrieben ist der Weg zu den Produkten des täglichen Bedarfs oder zum Arbeitsplatz nicht weit.

Verkehrstechnisch bestens erreichbar und hervorragend angebunden, überrascht dieser Bauplatz durch seine äußerst ruhige Lage eingebettet zwischen Einfamilienhäuser und kleinen Wohnanlagen, am Siedlungsrand zu den Feldern.

In näherer Umgebung befinden sie attraktive Grünflächen und Gärten und im Norden der Stadtteil Heiligkreuz mit dem Karwendelgebirge im Rücken.

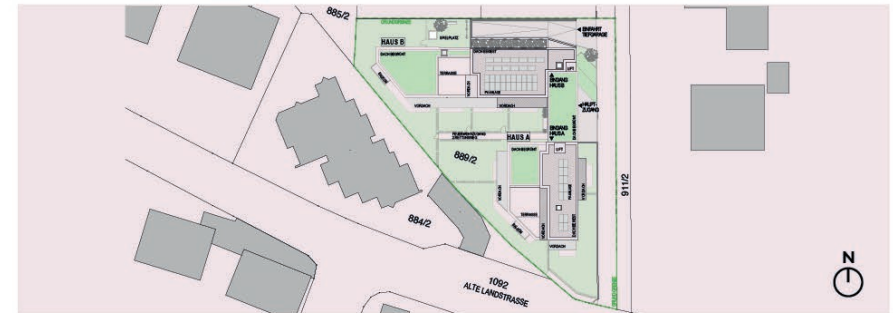
Die beiden Gebäude Haus A im Süden und Haus B im Norden des Grundstücks, beherbergen jeweils nur 9 Wohnungen auf 3 Stockwerken und sind über die Tiefgarage, die beiden Personenlifte und die beiden Stiegenhäuser verbunden.

Einen zentralen Ort bildet der überdachte Zugang im Osten, mit einladendem und optisch ansprechenden Vorplatz und Zugangsrampe. Von hier gelangt man in die beiden Wohnhäuser.

Durch die Trennung der Gebäudeblöcke entsteht der notwendige Abstand für viel Privatsphäre in den Wohnungen und auf den Außenflächen. So haben Morgen- und Abendsonne leichtes Spiel, um die Wohnungen und den gemeinsamen Zugang den ganzen Tag zu erhellen.

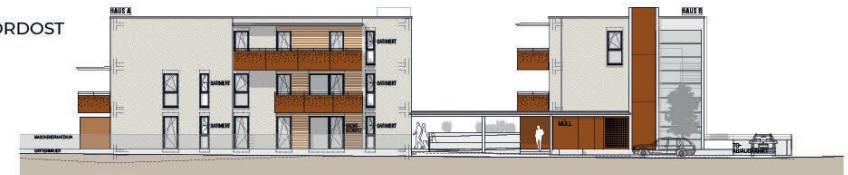
## RAUM - UND GESTALTUNG

### ÜBERSICHT



### ANSICHTEN

NORDOST



SÜDOST



SÜDWEST



NORDWEST





3D Visualisierung Wohnung Top 13

## ÜBERBLICK INDIVIDUELLE WOHNFORMEN

Ein Zuhause das bleibt,  
ein Wert der wächst.

Das Wohnbauprojekt zeichnet sich durch bauliche Besonderheiten und ansprechende Architektur aus. Die Planung ordnet sich harmonisch in das vorhandene Umfeld ein.

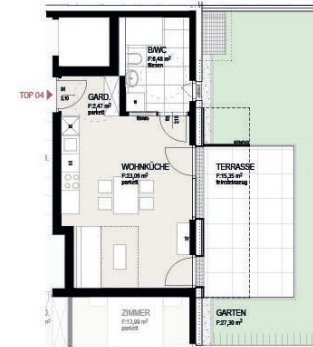
Die offenen Grundrisse sind klar strukturiert und durchdacht geplant, lichtdurchflutete Räume und raumhohe Verglasungen bringen viel Tageslicht in die Wohnungen. Die überdachten Balkone und die Terrassen mit den Geräteschuppen, bieten einen geschützten Außenbereich, der ganzjährig zum Verweilen einlädt.

Im südlichen Haus A befinden sich im Erdgeschoss und im 1.OG lediglich 4 Wohnungen, im Dachgeschoss ist eine großzügige Einheit mit herrlicher Dachterrasse vorgesehen. Im nörd-

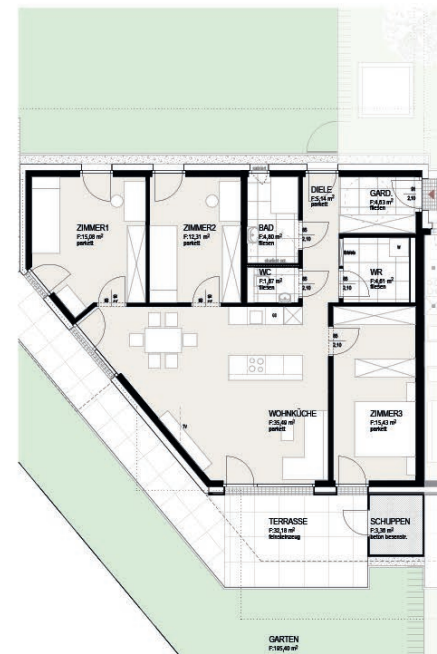
lichen Bauteil B befinden sich im Erdgeschoss und im 1. OG ebenfalls jeweils nur 4 Wohnungen, die sich Richtung Süden öffnen. Auch die Dachgeschosswohnung im 2.OG ist großzügig geplant und überzeugt mit ihrer wunderbaren Dachterrasse.

Das qualitativ hochwertige und optisch sehr ansprechende Farb- und Materialkonzept sowie die technisch ausgereifte und gewohnt hochwertige Ausstattung, runden das Konzept ab. Die ausgewählten Farben Eisenglimmer, Prado-Braun und Sandbeige harmonisieren mit der naturbelassenen Lärchenholzschalung auf den Balkonen und mit den Terrassenbelägen in strukturiertem grau der Feinsteinzeug-Bodenplatten.

1-Zimmer-Gartenwohnung Top 4



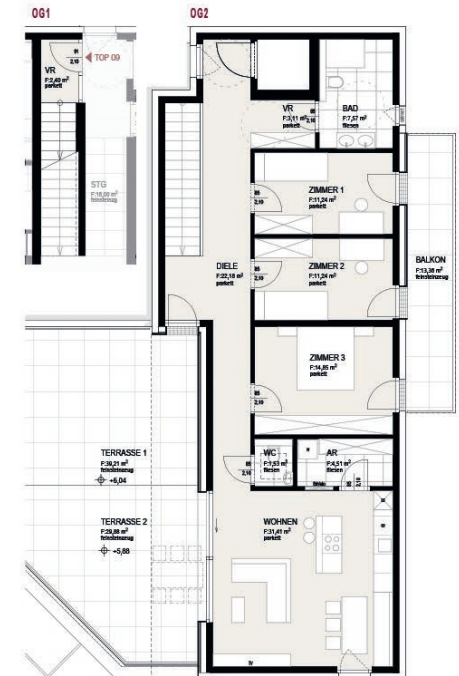
4-Zimmer-Gartenwohnung Top 13



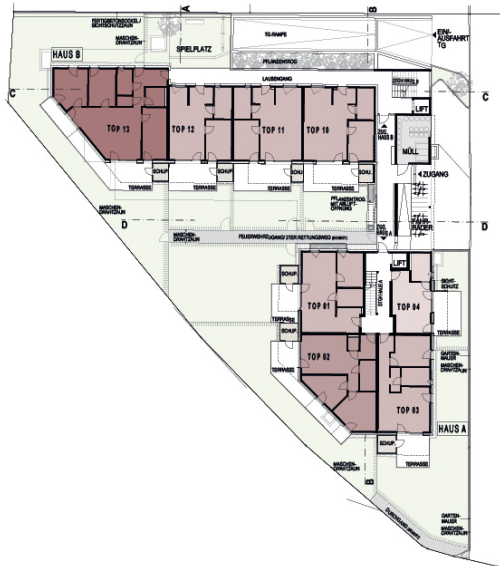
2-Zimmer-Wohnung Top 07 im 1.OG



4-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung Top 09 im 2.OG



## ERDGESCHOSS



### Erdgeschoss

- Zugang östlich von der Südtiroler Straße
- Vorplatz, Zugangsrampe und Treppen
- Fahrradabstellfläche, Müllraum
- barrierefreie Erschließung der 2 Stiegenhäuser & Lifte
- überdachter Zugang mit Klingelanlage & Postkästen
- innenliegendes Stiegenhaus mit Lift im Bauteil A
- überdachter Laubengang und Lift im Bauteil B
- Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage nördlich
- Kinderspielplatz nordwestlich
- Feuerwehrzugang & Rettungsweg zwischen Gebäuden
- Terrassen mit Geräteschuppen und Privatgärten

- 1-Zimmer Wohnungen
- 2-Zimmer Wohnungen
- 3-Zimmer Wohnungen
- 4-Zimmer Wohnungen
- Schuppen
- Nebenträume



## OBERGESCHOSS 1



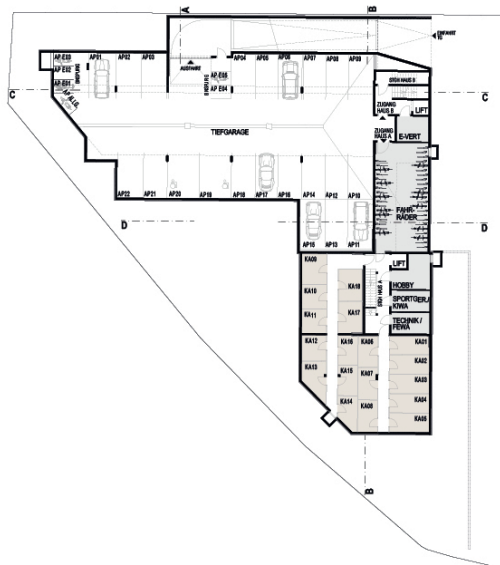
### Obergeschoss 1

- Trennung der Gebäude
- begrüntes Dach des Zugangsbereiches
- Stiegenhaus und Lift der Bauteile A und B
- Innenliegendes Stiegenhaus mit Lift im Bauteil A
- Überdachter Laubengang und Lift im Bauteil B
- Balkone mit Sichtschutzelementen

- 1-Zimmer Wohnungen
- 2-Zimmer Wohnungen
- 3-Zimmer Wohnungen
- 4-Zimmer Wohnungen



## UNTERGESCHOSS



### Garagengeschoss

- Einfahrtsrampe, Garagentor und Zugangstür
- Stiegenhäuser und Lifte bis ins Garagengeschoss
- Garagenparkplätze
- Kellerabteile
- Abstellplätze für einspurige Kraftfahrzeuge
- Fahrradraum
- Hobby-, Sportgeräte- und Kinderwagenraum
- Technikraum mit Fernwärmezuleitung

- Kellerabteile
- Nebenträume



## OBERGESCHOSS 2

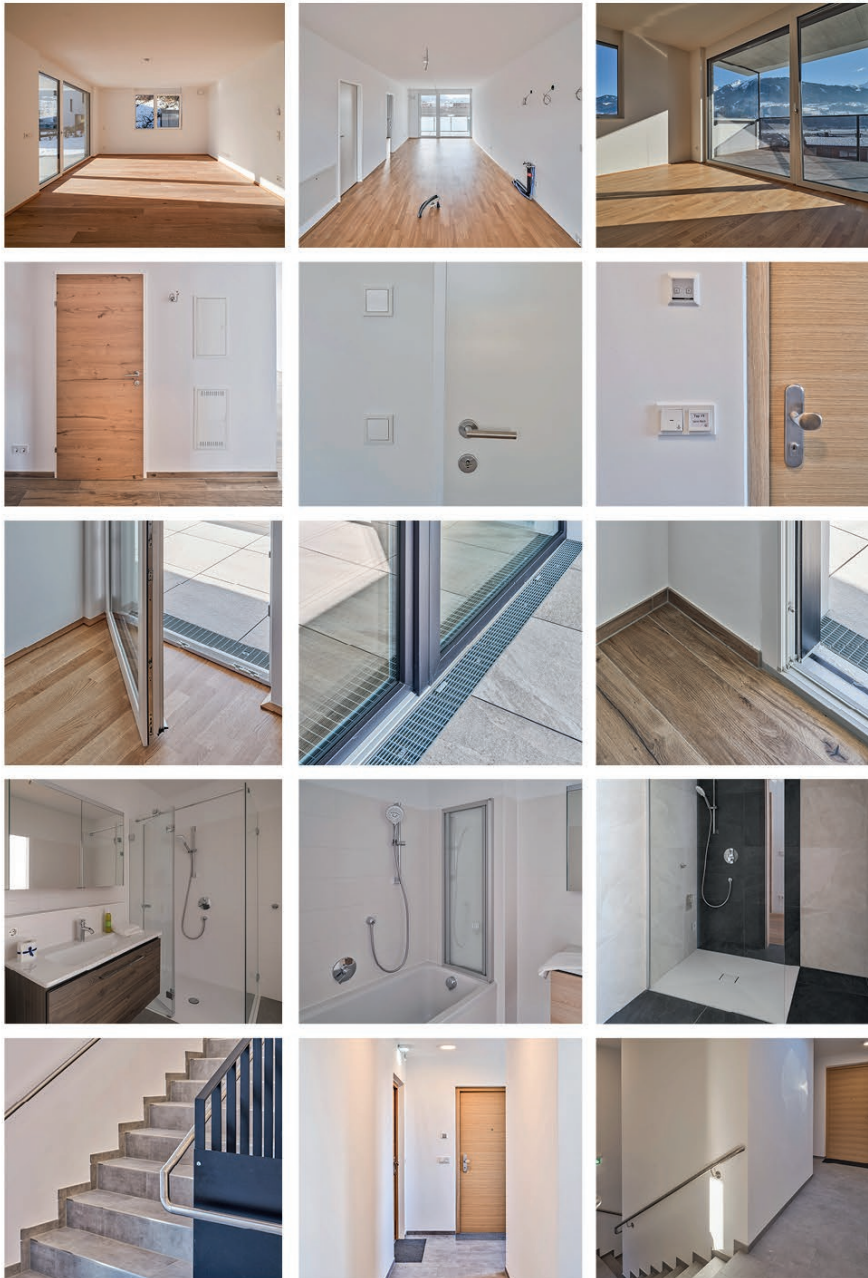


### Obergeschoss 2

- getrennte Gebäude
- begrünte Dachflächen
- Erschließung der Dachgeschosswohnung Bauteil A mit Lift direkt in die Wohnung
- Erschließung der Dachgeschosswohnung Bauteil B mit Lift über das Stiegenhaus
- Dachterrassen mit südwestlicher Ausrichtung, Höhenunterschied technisch bedingt
- Photovoltaikanlage auf den Dächern

- 4-Zimmer Wohnungen





Beispielbilder aus unseren fertiggestellten Bauvorhaben

## DATEN & FAKTEN

### NEBENKOSTEN Raten und Steuern

#### Kaufpreistraten und Steuern:

Die Zahlungsabwicklung für dieses Bauvorhaben unterliegt dem Bauträgervertragsgesetz. Je nach Baufortschritt werden dem Käufer dazu folgende Prozente vom Gesamtkaufpreis vorgeschrieben:

#### Kaufpreistraten Ratenplan A (mit Ust.-Option):

- 15 % nach Kaufvertragsunterzeichnung, bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- 35 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs
- 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen
- 12 % nach Fertigstellung der Fassade und Fenster einschließlich der Verglasung
- 18 % vor der Übergabe bzw. bei Bezugsfertigstellung

#### Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr\*
- 1,7 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % USt.
- 0 % Keine Maklerprovision zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten des Notars.

#### Kaufpreistraten Ratenplan B:

- 10 % nach Kaufvertragsunterzeichnung, bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- 30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs
- 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen
- 12 % nach Fertigstellung der Fassade und Fenster einschließlich der Verglasung
- 28 % vor der Übergabe bzw. bei Bezugsfertigstellung

\* mögliche Gebührenbefreiung bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000 befristet bis 30.06.2026

### BAU- UND AUSSTATTUNG Besonderheiten und Energieeffizienz

- hochwertige Stahlbeton-Massivbauweise
- Wärmeschutz, Schallschutz und Trittschalldämmung
- energieeffizient und nachhaltig dank Fernwärme der Hall AG
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung
- Fußbodenheizung im Winter, Fußbodenkühlung im Sommer
- Wasser- und Heizungsabrechnung nach tatsächlichem Verbrauch
- barrierefrei und rollstuhlgerecht vom Keller bis zum Dach
- einbruchhemmende Wohnungstüren und Sicherheits-Schließanlage
- durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume
- 3-fach-isolierverglaste Fensterflächen und Balkontüren
- elektrischer Sonnenschutz in allen Aufenthaltsräumen inkludiert
- Videosprechanlage vorbereitet
- Sanitärgegenstände in Markenqualität
- Bodenebene Duschtassen mit Spritzschutz in Glas
- gutes Raumklima durch modernes Lüftungssystem
- Bodenbeläge in Echtholz-Parkett oder Feinsteinzeug
- Festnetz-, Internet- und TV-Anschluss in allen Wohn-/Schlafräumen
- versperrte Tiefgarage, geräumige Lagerflächen
- elektrische Ladestation am Garagenparkplatz vorbereitet
- Sonderwünsche möglich





Der Sitz der REALBAU GmbH befindet sich im HALL-HAUS am Brockenweg 2 in Hall in Tirol. Die Gebäudehülle des Standortes wurde mit Fröschl Stampfbeton in einzelnen Schichten nacheinander aufgebracht. Der dreifarbige Beton, in Wellenform geschichtet, erweckt den abstrakten Eindruck einer gebirgigen Landschaft. Je nach Tageszeit und Sonneneinstrahlung verändert sich die visuelle Erscheinung der Wandfläche. Dieser besonders dichte Beton zeichnet sich außerdem durch hohe Rissbeständigkeit, Formstabilität und Energieeffizienz aus.



REALBAU ist ÖKOPROFIT-zertifiziert – ein Umweltprogramm für Unternehmen, das nachhaltiges Wirtschaften, Energieeinsparung und den verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen fördert.

## IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER Die Vorteile der Realbau auf einen Blick

Als starker Partner in der Region und Bauträger mit mehr als 55 Jahren Erfahrung realisieren wir mit großer Leidenschaft hochwertige Immobilien, die sich durch Langlebigkeit, Wertbeständigkeit und Nachhaltigkeit auszeichnen. Mit persönlichem Einsatz, höchstem Serviceanspruch und einer freund-schaftlichen und professionellen Begegnung auf Augenhöhe setzen wir alles daran, unsere hohen Qualitätsmaßstäbe nicht nur zu erfüllen, sondern täglich zu übertreffen.

Eine Immobilie ist nämlich so viel mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Es ist ein Versprechen an die Zukunft.

Die Realbau GmbH wurde vor über 55 Jahren auf den drei Eckpfeilern Qualität, Vertrauen und Kundennähe gegründet. Diesen Kernwerten sind wir seitdem verpflichtet. Gleichzeitig spielen Präzision, Nachhaltigkeit, Individualität und Innovation mindestens eine genauso große Rolle in unserem täglichen Tun.

Durch diese internen Leitmotive schaffen wir moderne Lebensräume für anspruchsvolle Menschen und garantieren allen Realbau-Kunden höchste Standards – von der Planung bis zur Umsetzung.

## AUSZUG aus unseren Referenzen



Wohnanlage — Duett — Hall in Tirol



Wohnanlage — Domizil — Hall in Tirol



Wohnanlage — Gaisberg Terrassen — Vomp



Wohnanlage — LIVEinn — Volders



Wohnanlage — DREIKLANG — Baumkirchen



Wohnanlage — VILLA AM BACH — Hall in Tirol

Wir bauen auf Realitäten.



REALBAU GmbH, Brockenweg 2, A-6060 Hall in Tirol  
T: +43 5223 90 909 | [office@realbau.at](mailto:office@realbau.at)  
[www.realbau.at](http://www.realbau.at)