

## Das ATELIER Hallein | "Haus-im-Haus" in historischen Gebäude



**Objektnummer: 6798/390**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5400 Hallein
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	174,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	500,20 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	223,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marliesa Schnitzhofer**

Schnitzhofer Immobilien GmbH  
Fürstenallee 3  
5020 Salzburg

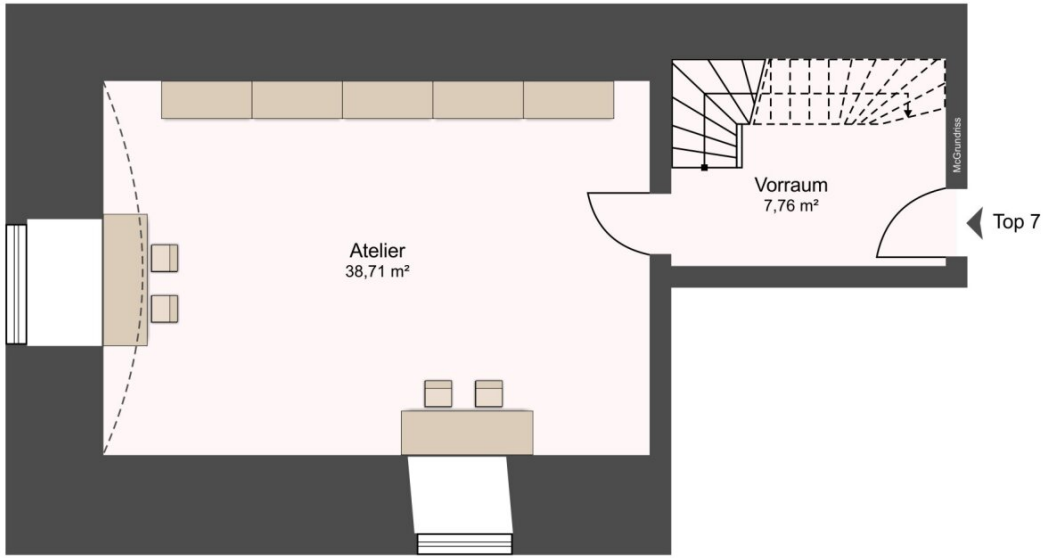


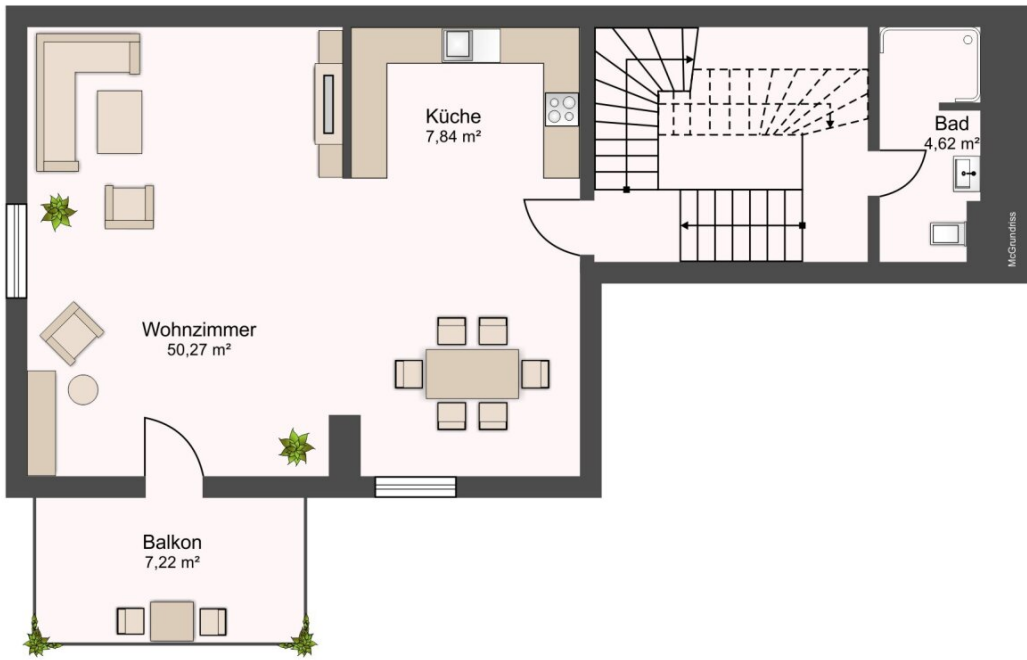


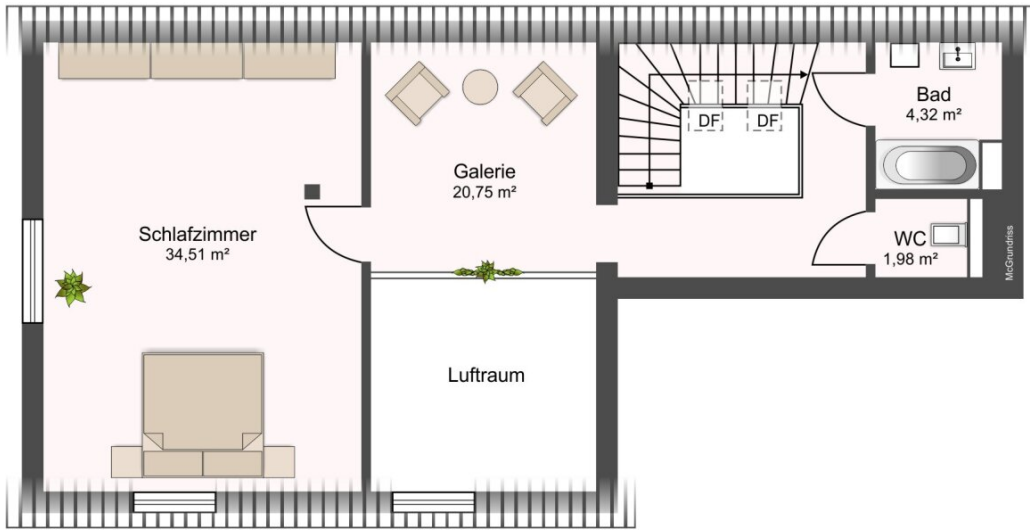












# Objektbeschreibung

## **DAS EINZELSTÜCK, das es kein 2. Mal gibt! Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – Maisonette mit Ateliercharakter**

Inmitten der charmanten Altstadt von Hallein verbirgt sich dieses Unikat:

Diese außergewöhnliche Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen eines liebevoll sanierten Stadthauses aus dem 15. Jahrhundert – einst Sitz des traditionsreichen Rottmayrbräus. Mit rund 175 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet die Immobilie ein inspirierendes Zusammenspiel aus Geschichte und Moderne – und ist wie gemacht für Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Der Eingangsbereich im 2. Obergeschoss beeindruckt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Atelierraum mit historischem Gewölbe und direktem Zugang zum Allgemeingarten. Ob Künstleratelier, Designstudio, Therapieraum oder stilvolles Büro – dieser Bereich schafft Raum für Ideen!

Über eine mit Cotto-Fliesen belegte Treppe gelangen Sie in den Halbstock mit Gäste-WC und Dusche und Abstellfläche. Im 3. Obergeschoss eröffnet sich ein offener, heller Wohnbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet, mit Platz für eine große offene Küche. Das Galeriegeschoss unter dem Dach beherbergt den privaten Schlafbereich – ruhig gelegen, mit Blick auf die darunterliegenden Ebenen. Massive Mauern, stilvolle Gewölbe und ein durchdachter Grundriss machen dieses Objekt zu einem Ort des kreativen Schaffens und stilvollen Lebens – mitten im historischen Zentrum und dennoch mit modernem Wohnkomfort.

### **Highlights auf einen Blick**

- Ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche über 3 Ebenen
- Historisches Stadthaus (15. Jh.) – ehemaliges Rottmayrbräu
- Atelier mit Gewölbe
- Wohnen & Arbeiten ideal kombinierbar
- Offener Wohnbereich mit Platz für große Küche
- Galerie-Schlafbereich im Dachgeschoss

- Stilvolles Zusammenspiel aus Alt & Neu

## **Sie suchen viel Wohnfläche zu kleinem Preis? Dann sind Sie hier goldrichtig!**

Dann sind Sie hier genau richtig - sehr gerne lassen wir Sie das Haus-im-Haus persönlich erleben!

## **Ihr Team Schnitzhofer**

### ***Rechtlicher Hinweis***

*Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Für die Erstellung der Einrichtungsvorschläge wurde KI verwendet. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten.*

## **Noch nicht das Passende gefunden?**

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

[Suchagent anlegen](https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap