

**Atelierwohnung.ALTSTADT.Atmosphäre | "Haus-im-Haus"  
im historischen Rottmayrbräu**



Haus in Haus

**Objektnummer: 6798/363**

**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 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,48 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 96,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</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**

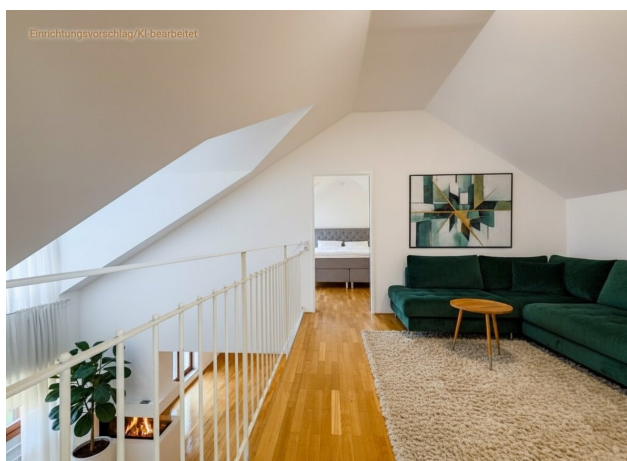
Schnitzhofer Immobilien GmbH  
Süßmayerstraße 28  
5020 Salzburg















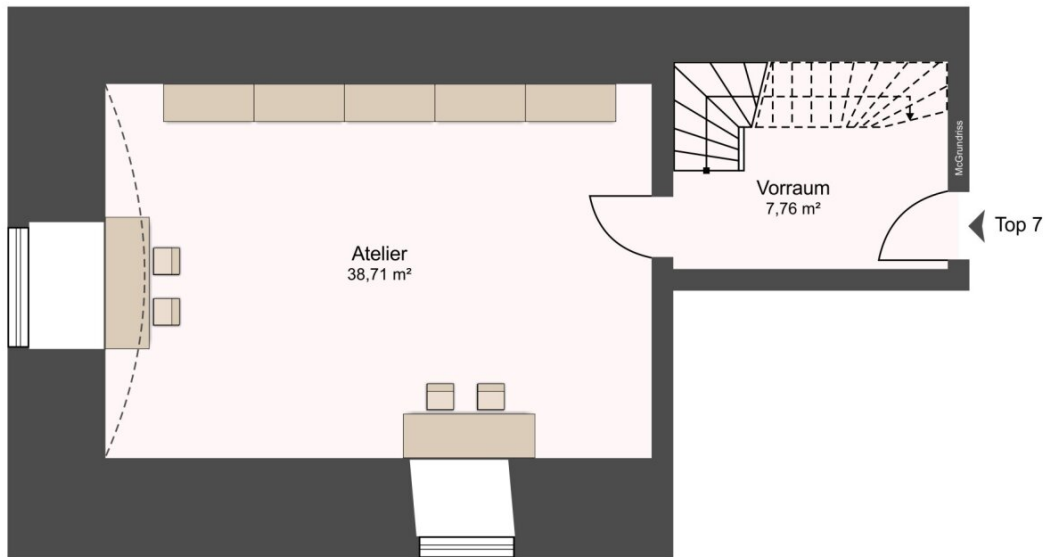


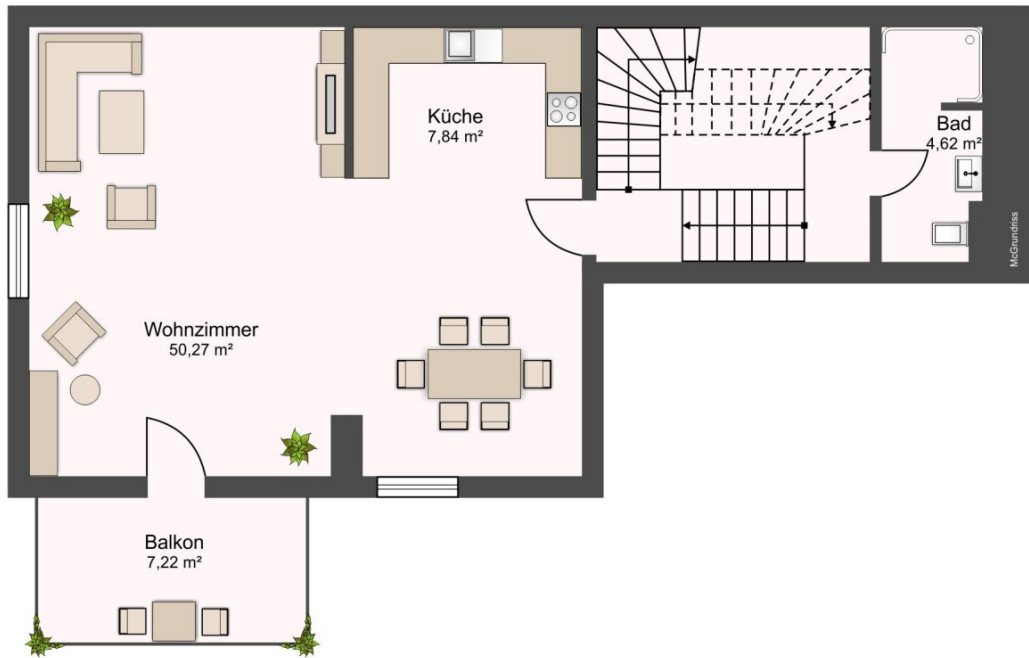




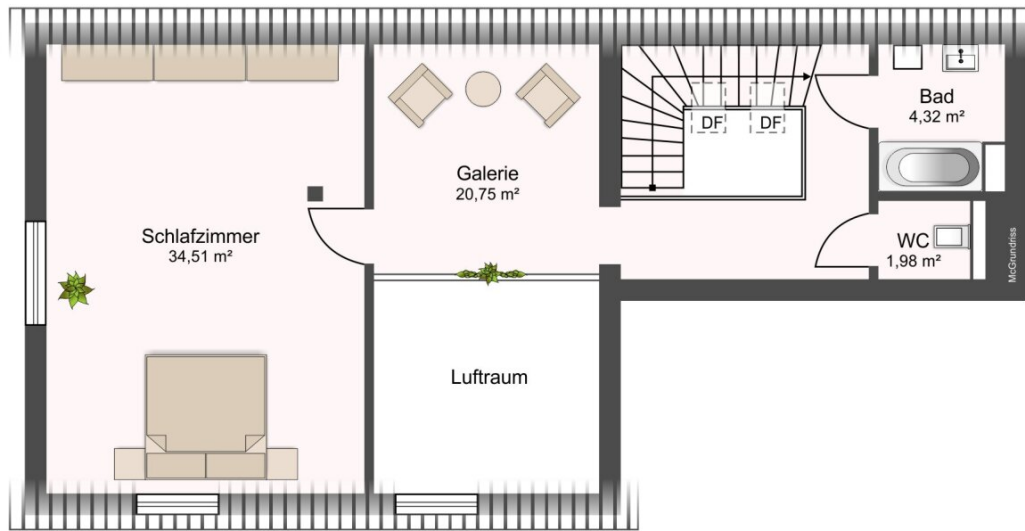












# Objektbeschreibung

## Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – Maisonette mit Ateliercharakter im historischen Rottmayrbräu

Inmitten der charmanten Altstadt von Hallein verbirgt sich ein echtes Unikat:

Diese außergewöhnliche Immobilie erstreckt sich über **drei Ebenen** eines liebevoll sanierten, **denkmalgeschützten Stadthauses aus dem 15. Jahrhundert** – einst Sitz des traditionsreichen Rottmayrbräus. Mit rund **175 m² 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 m² 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 DAS EINZELSTÜCK, das es kein 2. Mal gibt?**

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. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten.*

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

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Secret. Service.**

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