Attraktive Immobilieninvestition im Herzen des malerischen Tourismusortes Mellau im Bregenzerwald!



Standort: 6881 Mellau - Objektnummer: 1511

Lage:

ruhig und sonnig
zentral
gute Infrastruktur
Nähe Skigebiet

Sonstiges:

Zum Verkauf stehen drei charmante Kleinwohnungen, die sich durch ihre durchdachten Grundrisse und freundliche Ausstattung auszeichnen. Die Wohnflächen der Einheiten variieren zwischen 29m² und 43m² und verteilen sich auf das Erdgeschoss sowie das 1. und 2. Obergeschoss eines stilvollen und gepflegten Appartementhauses.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Attraktive Immobilieninvestition im Herzen des malerischen Tourismusortes Mellau im Bregenzerwald!

Zum Verkauf stehen drei charmante Kleinwohnungen, die sich durch ihre durchdachten Grundrisse und freundliche Ausstattung auszeichnen. Die Wohnflächen der Einheiten variieren zwischen 29m² und 43m² und verteilen sich auf das Erdgeschoss sowie das 1. und 2. Obergeschoss eines stilvollen und gepflegten Appartementhauses. Jede Wohnung verfügt über großzügige, überdachte Balkone, die den Wohnraum ins Freie erweitern und einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur und die beeindruckende Bergwelt des Bregenzerwaldes bieten.

Das Appartementhaus erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von 1.234 m² und umfasst insgesamt 18 Wohneinheiten. Für den Komfort der Bewohner und Gäste sorgen ausreichend Allgemeinparkplätze im Außenbereich. Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Stau- und Nutzflächen. Jeder Wohnung steht ein zugeordnetes Kellerabteil, ein allgemeiner Skiraum sowie eine Gemeinschaftswaschküche zur Verfügung.

Wichtig: die Wohnungen unterliegen einer ganzjährigen oder „wechselnde Gäste“-Vermietungspflicht.

Mellau ist eine der größten Gemeinden im bezaubernden Bregenzerwald und liegt auf 690 Metern Höhe, mit etwa 1.300 Einwohnern. Die malerische Gemeinde liegt sich südlich des Bodensees, am Fuße der beeindruckenden Kanisfluh. Mit den Bergbahnen Mellau gelangen Sie direkt zur Bergstation Rossstelle auf 1.400 Metern Höhe. Von hier aus eröffnet sich nicht nur der direkte Zugang zum weitläufigen Skigebiet Mellau-Damüls, das durch seine schneesicheren Pisten und vielfältigen Abfahrten begeistert, sondern auch eine Welt unberührter Alpenlandschaften. Im Winter lockt das Skigebiet Sportbegeisterte mit traumhaften Schneeverhältnissen und modernen Liftanlagen. Doch auch in den Sommermonaten entfaltet Mellau seinen ganz eigenen Reiz: Als Paradies für Wanderer und Mountainbiker bietet es eine Vielzahl an abwechslungsreichen Wegen und Touren durch blühende Almwiesen, dichte Wälder und hinauf zu spektakulären Gipfeln.

Ob Sommer oder Winter – Mellau ist ein Ort, der Naturliebhaber und Erholungssuchende gleichermaßen verzaubert und mit unvergleichlicher Bergromantik und herzlicher Gastfreundschaft empfängt.

Fazit:

Das architektonisch ansprechende Gebäude überzeugt durch seine perfekte Lage im Herzen von Mellau. Die Wohnungen präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand und bieten Raum für individuelle Anpassungen, um den jeweiligen Ansprüchen gerecht zu werden. Als Investor profitieren sie von der touristischen Stärke dieser Region.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Energieausweis (HWB-Wert) = 90 kWh/m2 a (C)

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	nach Vereinbarung
Extra:	kein Personenlift vorhanden
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
HWB-Wert:	90.00 kWh/m²a
HWB-Klasse:	C
Heizungsart:	Zentralheizung / Heizkörper
Befeuerung:	Fernwärme
Verfügbarkeit:	sofort
Extras:	Top 3 = 29,17m² Top 5 = 42,80m² Top 13 = 29,17m² Kellerflächen = 1,2 - 1,5m²

Kaufpreis: auf Anfrage

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragung
1,2% Vertragskosten
3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.

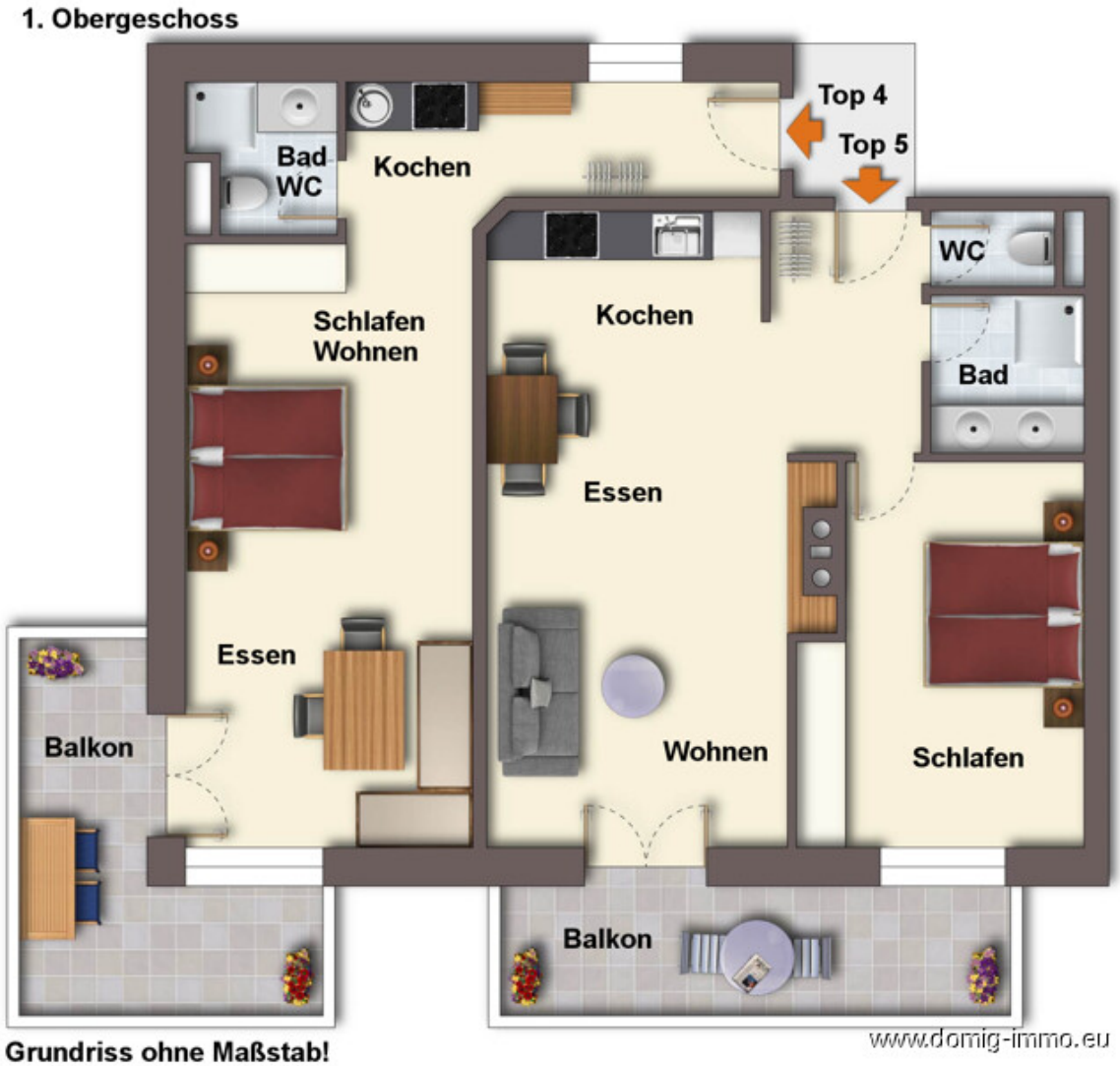
Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Grundriss 1/3



Grundriss ohne Maßstab!

Grundriss 2/3



Grundriss 3/3



Bildergalerie 1/4



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohnen / Schlafen

Bildergalerie 2/4



Wohnen / Schlafen



Bad



Schlafen / Kochen



Kochen



Schlafen / Wohnen



Schlafen / Kochen

Bildergalerie 3/4



Balkon



Kochen



Bad



Kochen



Eingangsbereich



Kochen

Bildergalerie 4/4



Wohnen / Essen



Kochen

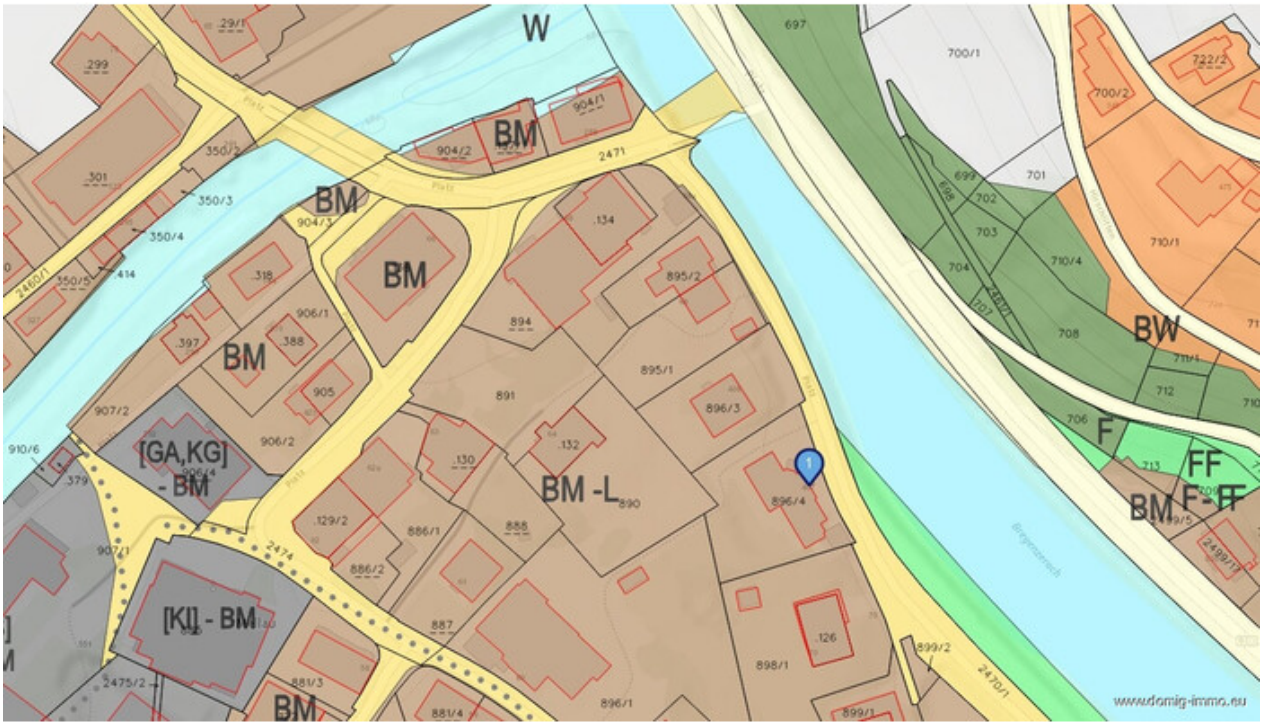


Balkon

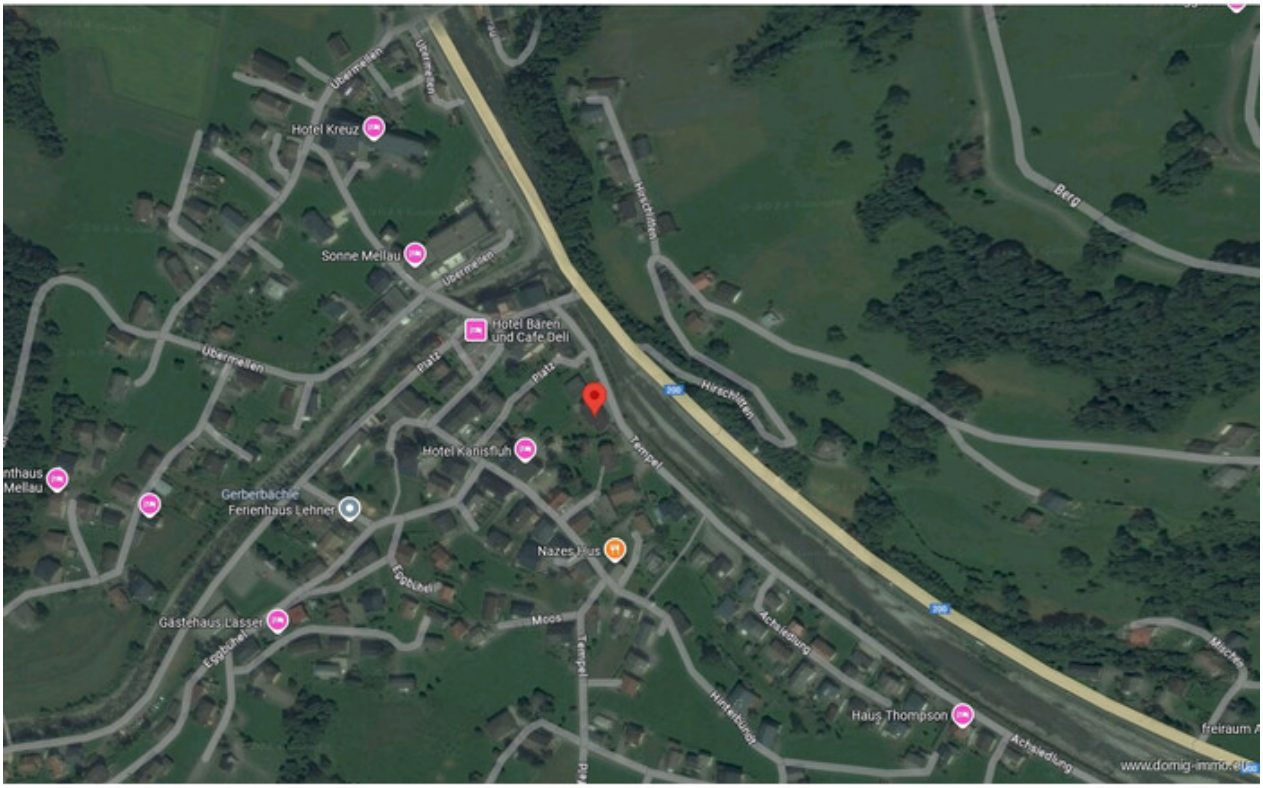
Lageplan 1/3


SPRAUCH
Hotel Kreuz
Hotel Bären und Cafe Deli
Panoramahof Bergglück
Pension Sonnberg
Gerberbachle
Nazes Hüs
Platz
freiraum Apartments
Hotel Hubertus Mellau
Bergbahnen Mellau - Skigebiet Mellau Damüls
Pumptrack Mellau by velosolutions
Bartle Meusburger
Bauernhof Fam.Dietrich
Oberfeld
Stahlbad
www.domig-immo.eu

Lageplan 2/3



Lageplan 3/3


Übermellen
Hotel Kreuz
Sonne Mellau
Hotel Bären und Cafe Deli
Platz
Hotel Kanisfluh
Gerberbäche Ferienhaus Lehner
Nazes Haus
Gästehaus Lässer
Eggbühel
Moos
Tempel
Hirschlitten
Berg
Achsiedlung
Haus Thompson
Hinterbünd
www.domig-immo.at

Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:
Moosmahdstr. 42
A - 6850 Dornbirn

Domig Immobilien
Zentrale

Moosmahdstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
T: +43 5572 401023
office@domig-immo.at



Mag. Ing. Andreas Rümmele
Rümmele Immobilien GmbH

Moosmahdstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
M: 00436649241580
andreas.r@domig-immo.at

www.domig-immo.eu