

## ALPGASTHOF zu verkaufen - Im wunderschönen Bregenzerwald inmitten eines Top Ski- und Wandergebietes



Standort: 6881 Mellau - Objektnummer: 1392

### Lage:

ruhig  
sonnig  
Wandergebiet  
Skigebiet

### Sonstiges:

Es bietet sich die einmalige Gelegenheit das Juwel Alphof Rossstelle in Mellau mit herrlichem Panoramablick in einem der attraktivsten Tourismusorte Vorarlbergs zu erwerben.

---

## ALPGASTHOF zu verkaufen - Im wunderschönen Bregenzerwald inmitten eines Top Ski- und Wandergebietes

Es bietet sich die einmalige Gelegenheit das Juwel Alphof Rossstelle in Mellau mit herrlichem Panoramablick in einem der attraktivsten Tourismusorte Vorarlbergs zu erwerben.

Der Tourismusort Mellau gehört zu den größten Gemeinden im Bregenzerwald, liegt auf 690m Seehöhe und hat zirka 1.300 Einwohner. Die Gemeinde liegt südlich des wunderschönen Bodensees im hinteren Bregenzerwald am Fuße der Kanisfluh.

Die Bergbahn Mellau befördert sie direkt zur 1.400 m hoch liegenden Rossstelle. Von dort führt eine weitere Gondelbahn in das beliebte Skigebiet Damüls. Doch nicht nur im Winter ist das Skigebiet Mellau/Damüls besonders beliebt, auch im Sommer lädt die traumhafte Bergwelt zu Wander- und Bikingtouren unterschiedlicher Schwierigkeitsgrade ein.

Durch die Zusammenlegung der zwei Skigebiete Mellau/Damüls im Jahr 2009 erfuhr die Gemeinde Mellau einen stetigen Nächtigungszuwachs.

Der Alphof Rossstelle sowie ein benachbartes Restaurant sind die einzigen Bergrestaurants von Mellau, die Lage ist grandios!

Der Alpgasthof Rossstelle wurde ursprünglich 1973 erbaut und 2012 generalsaniert.

Der Hausherr hat das Gebäude planerisch optimal durchdacht erweitert und den Betriebsablauf für Sommer- und Winterbetrieb perfektioniert. Jeder Gastroprofi wird begeistert sein!

Das Restaurant, das als Selbstbedienungskonzept geführt wird, hat im Innenbereich eine Kapazität von 450 Sitzplätzen, auf der großen Terrasse besteht die Möglichkeit, bei entsprechendem Wetter, einer Erweiterung von zusätzlich 550 Sitzplätzen. Große Schiebetürelemente verbinden den Innen- mit dem Außenbereich zu einer einladenden Gastrofläche.

Im 1. OG stehen für Skivereine, Schulklassen aber auch Familien 50 Betten in unterschiedlichen Buchungsmöglichkeiten (2-3 Bettzimmer und Mehrbettzimmern) zur Verfügung.

Eine talseitige Privatwohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> für den neuen Besitzer oder Geschäftsführer sowie zusätzliche Personalzimmer runden die Unterkunftsmöglichkeiten perfekt ab.

Ein Personen- und Lastenaufzug vom Keller bis zum Obergeschoss erleichtert die Materialwege und sorgt für Barrierefreiheit.

Abgesehen von den Vorteilen einer durchdachten Haustechnik, stehen genügend Lagerflächen sowie ein Sportgeschäft und ein Ski-Depot zur Verfügung.

Des Weiteren können Lebensmittel und Getränke unkompliziert in einer zusätzlich angemieteten Lagerfläche in der Talstation der Bergbahn Mellau gelagert werden. Die Zustellung erfolgt dann mit der Gondelbahn und der hauseigenen Pistenwalze bzw. dem Quad-Fahrzeug.

Die Küche und die Schankanlage sind in einem sehr guten Zustand und erfordern derzeit, wie das ganze Haus, keine Neuinvestitionen.

Eine eigenen Quelle versorgt das Haus mit hochwertigem Trinkwasser!

Übrigens: Die Zufahrtsstraße von Mellau zum Gasthof ist mit einem uneingeschränkten Geh,- und Fahrrecht ausgestattet.

Ich freue mich auf ihre Anfrage zu einer unverbindlichen Betriebsbesichtigung!

Energieausweis (HWB-Wert) = 61,3 kWh/m<sup>2</sup>a (B)

Objekt-Art:	Gastronomie
Sitzplätze außen:	550
Sitzplätze innen:	450
Bettenanzahl:	11 Betten als 2-3 Bettzimmer 39 Betten in Mehrbettzimmern
Baujahr:	1973
letzte Modernisierung:	2012 Zu- und Umbau Laufende Instandhaltung
Angabe von verschiedenen Modernisierungen (Jahr(e)):	2012 Zu- und Umbau Laufende Instandhaltung
HWB-Wert:	61.30 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	B
Skiraum:	vorhanden
Heizungsart:	Elektrospeicheröfen
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Extras:	- Betriebswohnung mit ca. 90m <sup>2</sup> - Luftwärmepumpe für Warmwasser - Hauseigene Quelle

**Kaufpreis:** auf Anfrage

### Nebenkosten

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



Grundriss 1/3



Grundriss 2/3



Grundriss 3/3



Bildergalerie 1/4



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Eingang

Bildergalerie 2/4



Restaurant



Restaurant



Restaurant



Restaurant



SB-Bereich / Ausgabe



SB-Bereich / Ausgabe

Bildergalerie 3/4



Küche



Küche



WC - Anlage



WC - Anlage



Gästezimmer



Gästezimmer

Bildergalerie 4/4



Gästezimmer



Sportgeschäft



Ski Depot



Lager

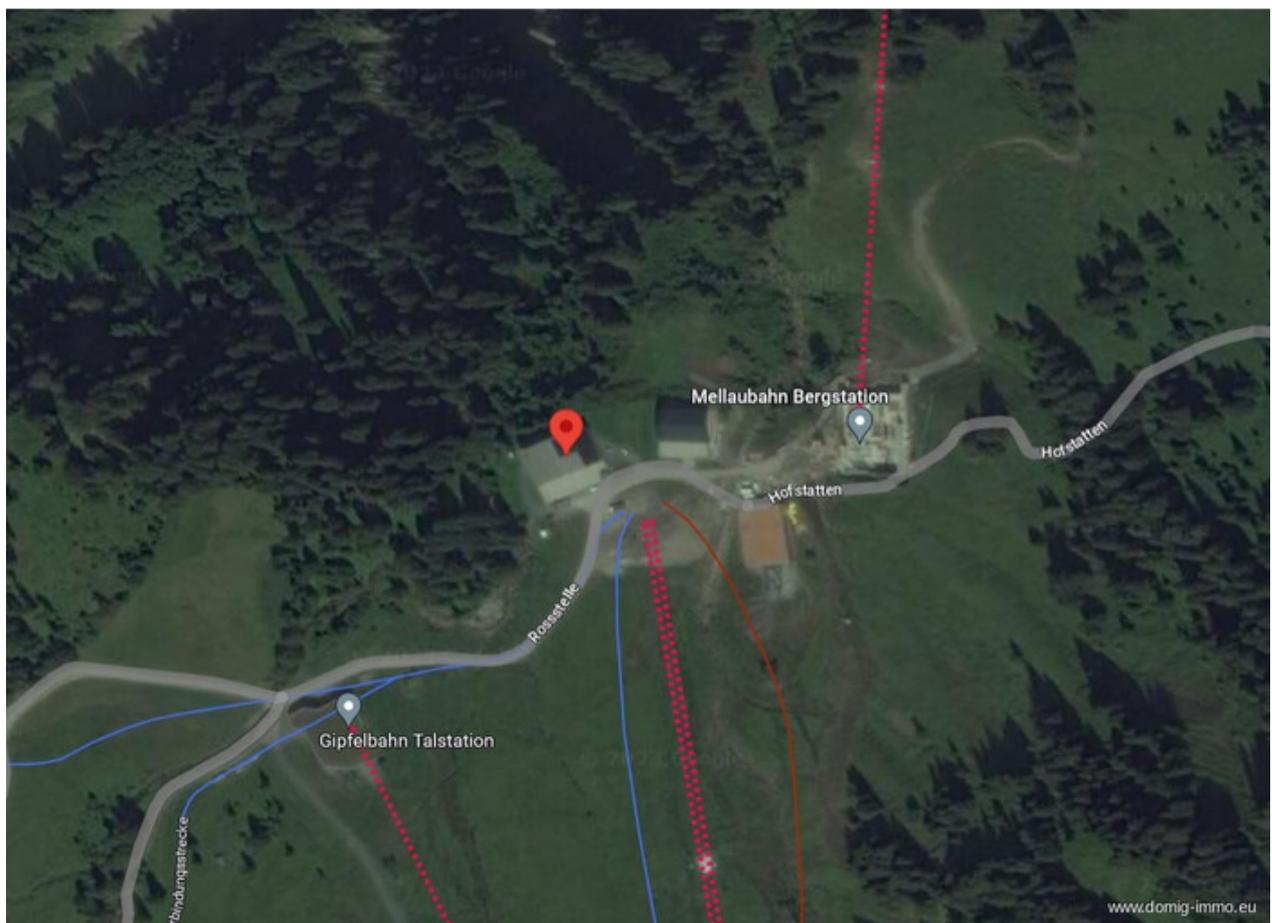


Tiefkühlzellen

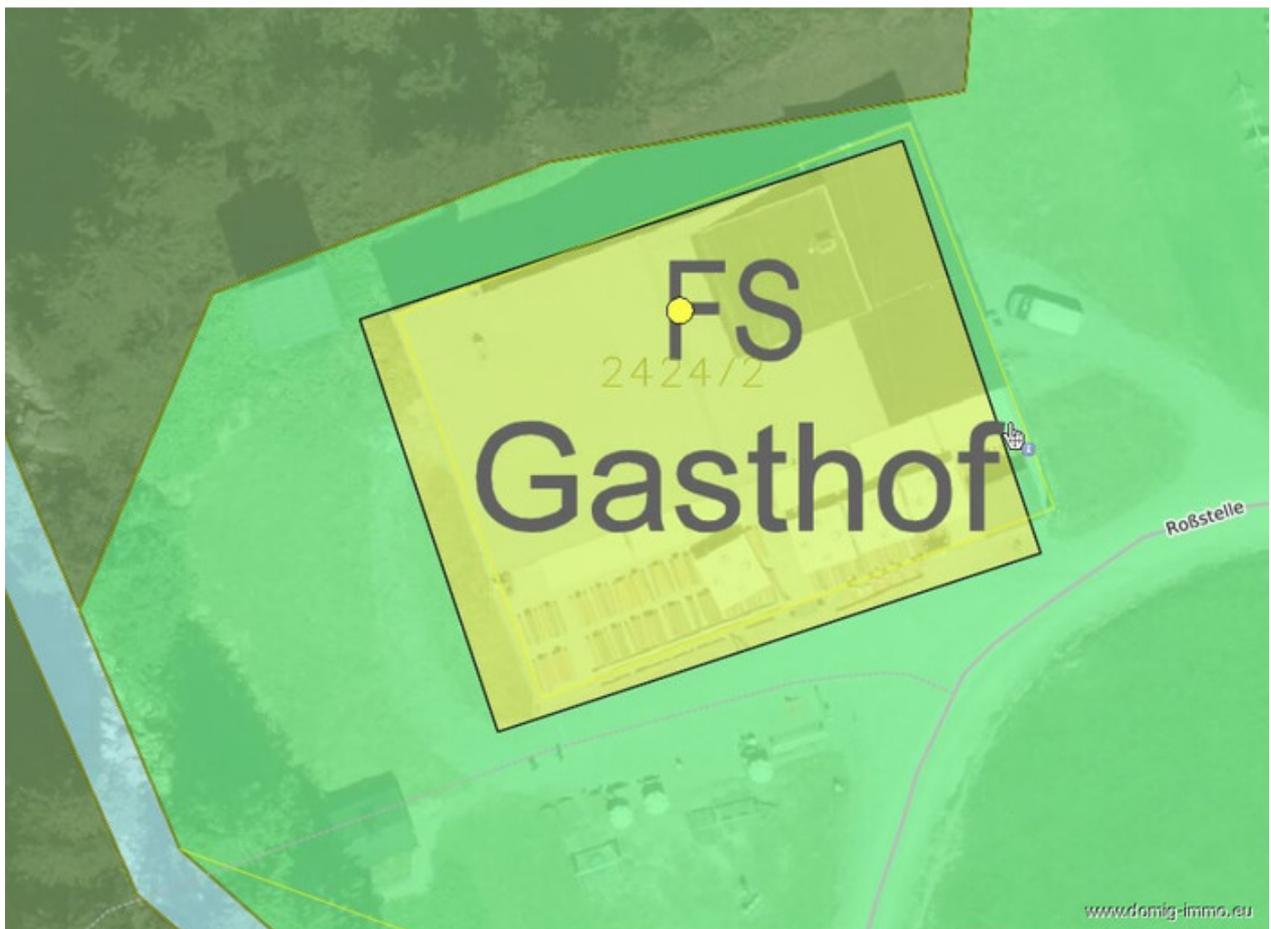


Garage

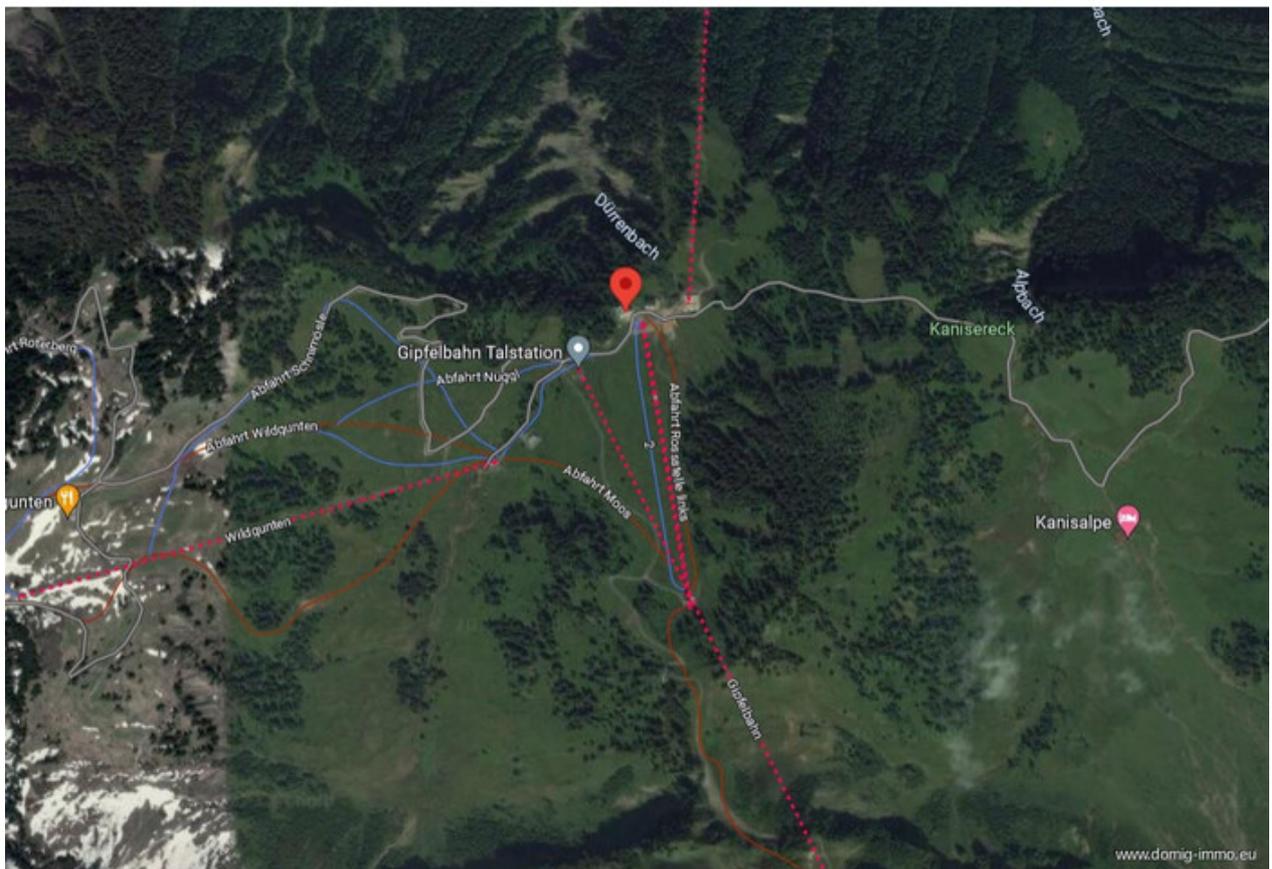
Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



**RI** Rümmele  
Immobilien

Mag. Ing. Andreas  
Rümmele  
Rümmele Immobilien

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: +43 664 9241580  
[andreas.r@domig-immo.at](mailto:andreas.r@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)