

## 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 sechs charmante Kleinwohnungen, die sich durch ihre durchdachten Grundrisse und freundliche Ausstattung auszeichnen. Die Wohnflächen der Einheiten variieren zwischen 29m<sup>2</sup> und 43m<sup>2</sup> und verteilen sich auf das Erdgeschoss sowie das 1. und 2. Obergeschoss eines stilvollen und gepflegten Appartementhauses.

---

## Attraktive Immobilieninvestition im Herzen des malerischen Tourismusortes Mellau im Bregenzerwald!

Zum Verkauf stehen sechs charmante Kleinwohnungen, die sich durch ihre durchdachten Grundrisse und freundliche Ausstattung auszeichnen. Die Wohnflächen der Einheiten variieren zwischen 29m<sup>2</sup> und 43m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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/m<sup>2</sup> a (C)

---

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	nach Vereinbarung
Extra:	kein Personenlift vorhanden
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
HWB-Wert:	90.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	C
Heizungsart:	Zentralheizung / Heizkörper
Befeuerng:	Fernwärme
Verfügbarkeit:	sofort
Extras:	Top 3 = 29,17m <sup>2</sup> Top 4 = 29,40m <sup>2</sup> Top 5 = 42,80m <sup>2</sup> Top 9 = 29,40m <sup>2</sup> Top 10 = 42,80m <sup>2</sup> Top 13 = 29,17m <sup>2</sup>  Kellerflächen = 1,2 - 1,5m <sup>2</sup>

---

**Kaufpreis:** auf Anfrage

### Nebenkosten

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



Grundriss 1/4



Grundriss ohne Maßstab!

Grundriss 2/4

1. Obergeschoss



Grundriss ohne Maßstab!

www.domig-immo.eu

Grundriss 3/4

2. Obergeschoss



Grundriss ohne Maßstab!

www.domig-immo.eu

Grundriss 4/4



Bildergalerie 1/5



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohnen / Schlafen



Bildergalerie 2/5



Wohnen / Schlafen



Bad



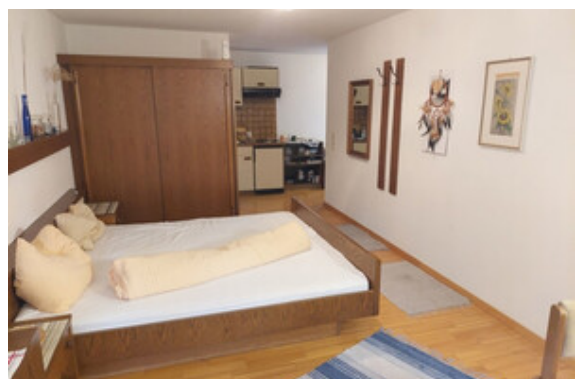
Schlafen / Kochen



Kochen



Schlafen / Wohnen



Schlafen / Kochen

Bildergalerie 3/5



Balkon



Kochen



Bad



Kochen



Eingangsbereich



Kochen

Bildergalerie 4/5



Wohnen / Essen



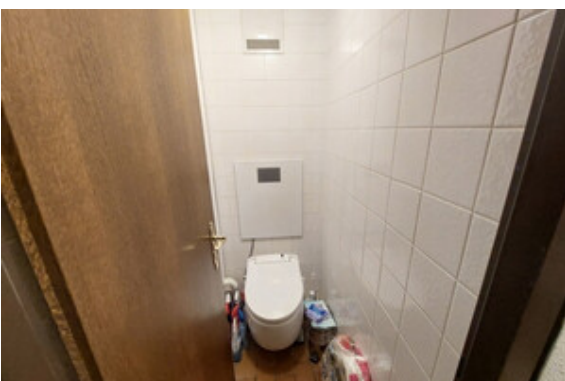
Wohnen / Kochen



Schlafen



Bad



WC



Balkon

Bildergalerie 5/5



Wohnen / Essen

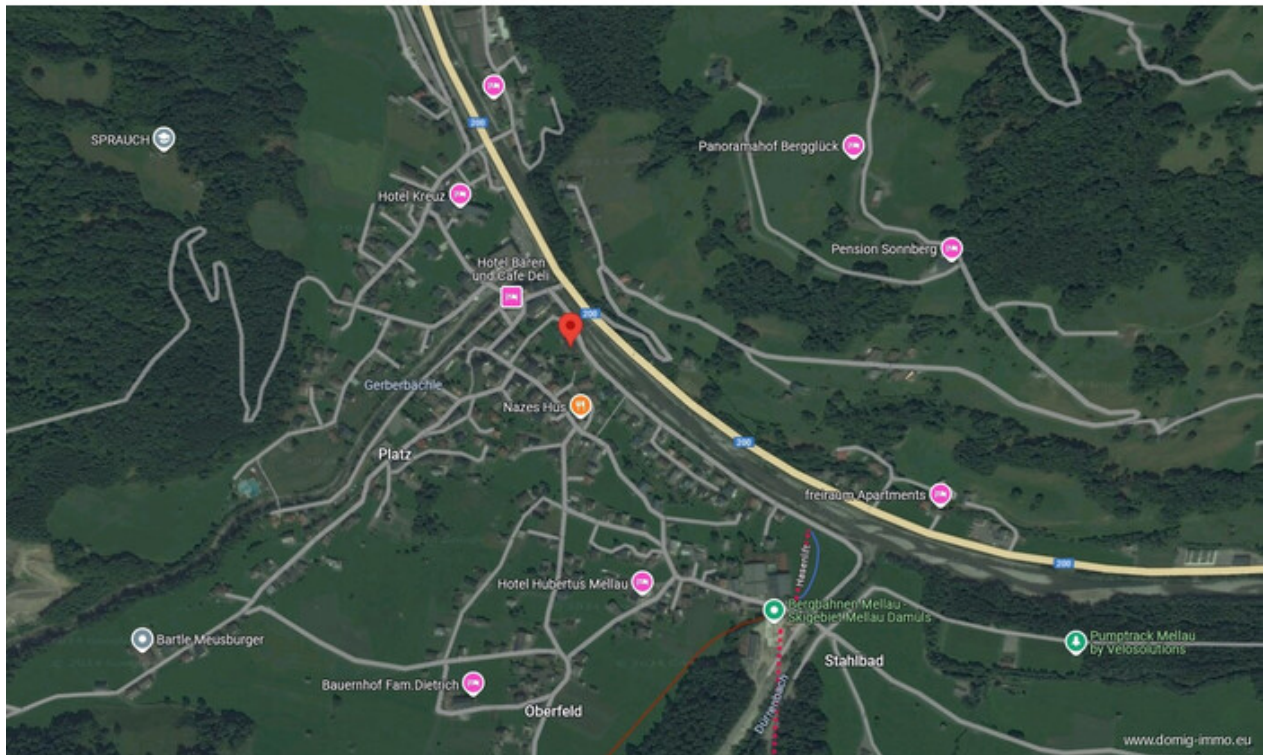


Kochen



Balkon

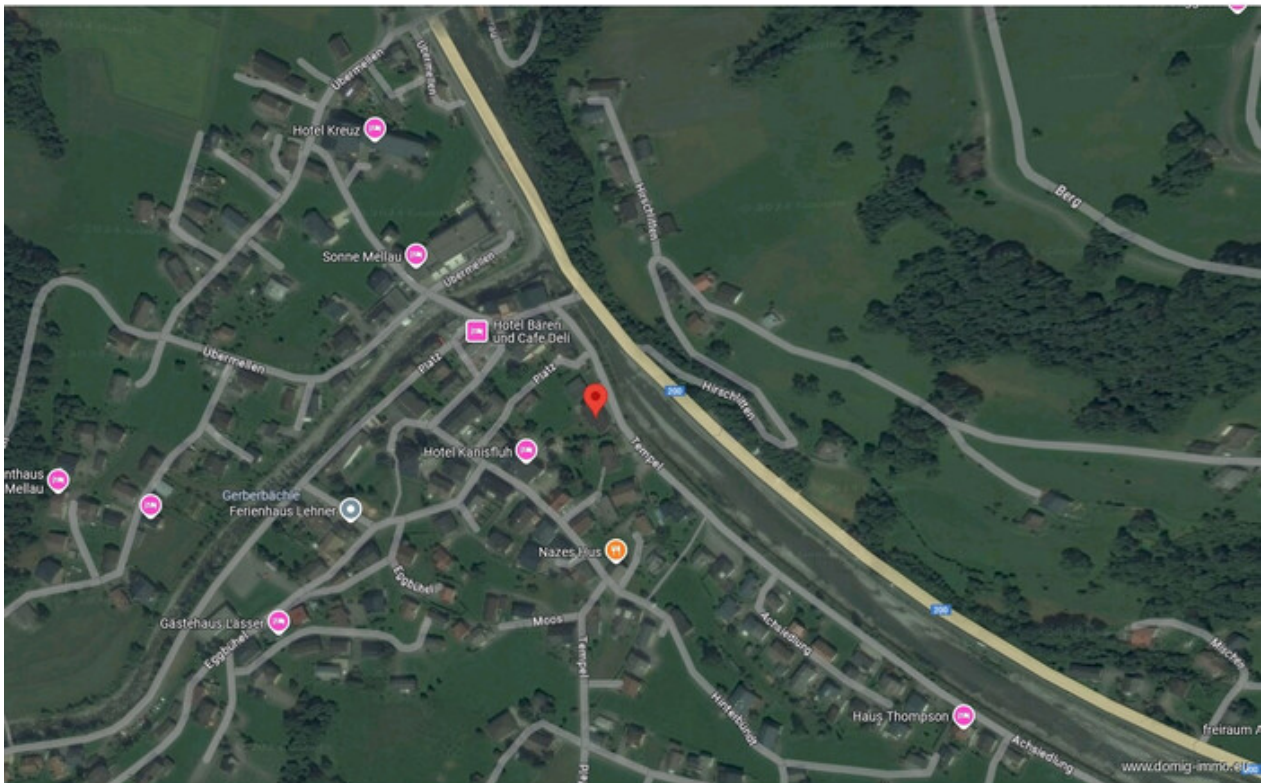
Lageplan 1/3



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)