

## Moderne Ferienwohnung im Herzen des Bregenzerwaldes - attraktives Investment in Mellau



### Kontaktinformationen

Name: Thomas Krüger  
Adresse  
(Straße, Hörbranzerstrasse 1  
Hausnummer, 6911 Lochau  
PLZ):  
Telefon: +41795205513  
Mobile: -  
E-Mail: krueger\_thomas@gmx.net

Willkommen in Mellau, einem der beliebtesten Orte im Bregenzerwald, wo Natur, Sport und Entspannung aufeinandertreffen. Dieses stilvolle Ferienapartment vereint modernes Wohnen mit alpinem Flair und ist ideal für Erholungssuchende, Naturliebhaber oder Investoren mit Weitblick.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen, hochwertig gebauten Wohnanlage, errichtet im Jahr 2020/2021 in ökologischer Holzbauweise. Schon beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre, die durch natürliche Materialien und durchdachte Raumaufteilung entsteht.

## Das Apartment im Überblick:

1. Wohnfläche: ca. 33 m<sup>2</sup> + Terrasse mit ca. 4,75 m<sup>2</sup>
2. Aufteilung:
3. Vorräum/Gang
4. Wohn-/Essbereich mit integrierter Einbauküche
5. Schlafbereich mit Dusche
6. Separates WC
7. Terrasse mit Bergblick
8. Massive Vollholzbauweise für ein warmes Wohngefühl
9. Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
10. Hochwertige Einbauküche und modernes Bad
11. Eigenes Kellerabteil

## Zusätzliche Ausstattung & Komfort:

1. Geräumiger Fahrradraum, sicher und trocken untergebracht
2. Skiraum mit Skischuhtröckner, perfekt für aktive Wintertage
3. Direkte Skibusverbindung zur Talstation Bergbahnen Mellau/Damüls
4. Nahversorger und Gastronomie fußläufig erreichbar
5. Bushaltestelle und Fahrradweg direkt beim Haus
6. Hervorragende Energiekennzahlen: HWB 33 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,78 (Klasse A)

## Lage & Freizeitangebot:

Mellau liegt am Fuße der imposanten Kanisfluh und bietet das ganze Jahr über ein umfangreiches Freizeitangebot – von ausgedehnten Wanderwegen, Mountainbike-Routen und Loipen bis hin zum größten Skigebiet im Bregenzerwald: Mellau-Damüls.

Im Sommer laden Flüsse und Almen zum Entspannen ein, im Winter beginnt das Schneevergnügen praktisch direkt vor der Haustüre. Die perfekte Kombination für Naturliebhaber und Aktivurlauber.

## Für Eigennutzer & Anleger interessant:

Dank moderner Bauweise, durchdachter Ausstattung und hervorragender Lage eignet sich das Apartment sowohl als privater Rückzugsort als auch zur touristischen Vermietung. Die Immobilie ist sofort bezugsbereit, unkompliziert und hochwertig.

## Jetzt Besichtigung sichern:

Die Wohnung steht zum Verkauf.

Überzeugen Sie sich selbst bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort, wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Hinweis:

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, basierend auf den Informationen des Eigentümers. Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die genaue rechtliche Grundlage bildet ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Mellau, Klaus 573		
<b>Anzeigen ID</b>	244713		
<b>Wohnfläche</b>	32 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Baujahr</b>	2021
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	4,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Luft Wärmepumpe
<b>Verfügbar ab</b>	01.10.2025	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	33 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,78 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	<b>Gesamtenergieeffizienz- A</b>
			<b>Faktor (Klasse fGEE)</b>

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 241.000
<b>Betriebskosten (exkl. Mwst)</b>	€ 120
<b>Monatliche Kosten</b>	€ 77
<b>Preis (Auto-)Stellplatz</b>	€ 18.000
<b>Erklärung Kosten</b>	Kaufpreis Wohnung: EUR 200.833 Kaufpreis Abstellplatz: EUR 15.000 Umsatzsteuer 20%: EUR 43.167 Gesamt: EUR 259.000