

## 4-Zimmer-Gartenwohnung /Top10 /Mehrwohnhaus Mellau "In der Mellen"



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Morscher Bauprojekte GmbH  
Kontakt: Günter Morscher  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): in der Mellen 567 / Top2, 6881 Mellau  
Telefon: +43 5518 26 651  
Mobile: +43 664 140 38 50  
E-Mail: g.morscher@morscher-bauprojekte.at

Was bringt uns die Zukunft des Wohnens? Unser Passivhaus Projekt „**In der Mellen**“ hat die passenden Antworten parat, weil es ganz auf diese Zukunft ausgerichtet ist. Neben den Wohnungen mit großzügigen Verglasungen und Terrassen finden hier auch Geschäfts- bzw. Büroflächen Platz und bieten Arbeitsplätze im eigenen Haus.

Die Terrassen- und Loggien fangen die einmaligen Ausblicke und die Bergwelt rundum ein. Hohe Freizeitwerte ergeben sich auch durch den direkt am Haus vorbeiführenden Radweg, dem attraktiven Wanderwegenetz, einem beheizten Freibad, der Langlaufloipe und dem tollen Skigebiet vor Ort.

Attraktive Wohnungen für Gewerbe- und Gastronomie werden auch Ihre motivierten Mitarbeiter schätzen. Sie fühlen sich zuhause.

Der effiziente Umgang mit Energie ist mit den hohen Passivhausstandards sowie PV-Anlage und thermischer Solaranlage sind von Haus aus gegeben. Da kommt die Lage der Gebäude der nachhaltigen Nutzung dieser Energiequelle sehr entgegen. 3-fach-Verglasungen und dicke Wärmedämmschichten gehen zudem äußerst sparsam mit dem sensiblen Thema Energieverbrauch um. Die Betriebskosten danken es.

Für das behagliche Gefühl des Wohnens ist der natürliche Werkstoff Holz, der innen und außen dominant ist, in erster Linie verantwortlich. Ein Personenaufzug und die Barrierefreiheit bieten in allen Räumen hohe Qualität für jung- und alt. Die ausgezeichnete Innenraumluftqualität durch die Komfortlüftungsanlage trägt das ihre dazu bei.

Die Tiefgaragenplätze befinden sich bequem im Untergeschoß und sind für die E-Mobilität vorbereitet. Ein Fahrradraum bietet eine mobile Alternative. Das alles schafft ein sehr beruhigendes Gefühl.

Wenn sie diese Werte schätzen, werden Sie hier wohnen. Wir informieren Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Mellau, In der Mellen		
<b>Anzeigen ID</b>	219763		
<b>Wohnfläche</b>	88.56 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2023
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Loggia</b>	18,80 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	47,62 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	9,37 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	2,59 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Wärmepumpe	<b>Verfügbar ab</b>	2024
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	18,9 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,48 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A++
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis	€ 581.839
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 25.300
Einmalkosten	€ 36.871
Erklärung Kosten	Grunderwerbsteuer 3,5% Grundbucheintragungsgebühr 1,1% Vertrags- und Treuhandkosten 1,20% Barauslagen für Gebühren