Alpines Wohn- und Gästehaus im Herzen des Kleinwalsertals



Mehrfamilienhaus

Wildentalstraße 22
6993 Mittelberg

Kaufpreis: 990.000,00 €

Provision: 3,57% Provision inkl. gesetzlicher Mwst.

Stella Immobilien
Wigglis 8 | 88167 Röthenbach

Objektdaten

Adresse

Objekt-Nummer	72
Straße	Wildentalstraße 22
PLZ Ort	6993 Mittelberg
Land	Österreich

Eckdaten

Objektart	Haus
Kategorie	Mehrfamilienhaus
Neu-/Altbau	Altbau
Objektzustand	gepflegt
Baujahr	1950
Anzahl Etagen	3

Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche (ca.)	295 m^2
Grundstücksfläche (ca.)	815 m^2
Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	5
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	2

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Bad	Gäste-WC

	Dusche Badewanne Bad/WC getrennt
Keller	Ja
Böden	Fliesen Laminat
Kapitalanlage	Ja

Parkflächen

Stellplatzanzahl	5
Außen-Stellplatz	

Preise

Kaufpreis	990.000,00 €
Provisionspflichtig	Ja
Provision	3,57% Provision inkl. gesetzlicher Mwst.

Energie & Versorgung

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

Objektbeschreibung

Inmitten der beeindruckenden Berglandschaft des Kleinwalsertals befindet sich dieses Wohn- und Gästehaus in Mittelberg. Die Immobilie verbindet die Möglichkeit des dauerhaften Wohnens mit der touristischen Gästebeherbergung und bietet damit ein interessantes Nutzungskonzept in einer etablierten alpinen Ferienregion.
Auf einem ca. 815 m^2 großen Grundstück erstreckt sich das Bestandsgebäude über drei Geschosse und umfasst insgesamt vier abgeschlossene Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss.

Eine Besonderheit der Immobilie ist die Kombination zweier genehmigter Nutzungsarten: Die Erdgeschosswohnung 1 (TOP 1) ist für Dauerwohnzwecke vorgesehen, während die Wohnungen 2, 3 und 4 zur Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste genehmigt sind.

Die touristisch genutzten Einheiten werden bereits unter der Bezeichnung „Am Zwölfer – Ferienwohnungen“ angeboten. Die tatsächlichen betrieblichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen einer Übernahme sind gesondert zu prüfen.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in der Wildentalstraße 22 in Mittelberg, im österreichischen Kleinwalsertal. Eingebettet in die Bergwelt der Allgäuer Alpen ist die Region sowohl als Wohnstandort als auch als ganzjähriges Urlaubsziel bekannt.
Das Kleinwalsertal zeichnet sich durch seine alpine Landschaft und ein vielseitiges Freizeitangebot aus. Während der Sommermonate bieten zahlreiche Wanderwege, Bergtouren und weitere Outdoor-Aktivitäten abwechslungsreiche Möglichkeiten, die umliegende Natur zu entdecken.
Im Winter prägen Skifahren, Langlaufen und Winterwandern das touristische Angebot. Die Skiregion Oberstdorf-Kleinwalsertal bietet Wintersportmöglichkeiten auf beiden Seiten der deutsch-österreichischen Grenze.
Mittelberg verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Gastronomiebetrieben, Einkaufsmöglichkeiten und touristischen Einrichtungen. Ergänzende Angebote finden sich in den benachbarten Orten Hirschegg und Riezlern.
Eine geografische Besonderheit ist die Erreichbarkeit des Kleinwalsertals über das deutsche Oberstdorf. Die Straßenverbindung führt durch das Allgäu und verbindet die österreichische Gemeinde mit der benachbarten deutschen Region.

Ausstattung

Das Wohn- und Gästehaus umfasst vier abgeschlossene Wohneinheiten, die sich auf drei Geschosse verteilen.
Die nachfolgenden Flächenangaben wurden rechnerisch anhand der vorliegenden Grundrisse aus dem Jahr 2023 zusammengestellt. Es handelt sich um addierte Raumflächen, nicht um eine gesondert bestätigte Wohnflächenberechnung.

Wohnung 1 – Erdgeschoss (TOP 1) | ca. 40,82 m^2 Wohnfläche
Die erste Erdgeschosswohnung umfasst zwei Zimmer, darunter ein separates Schlafzimmer. Ergänzt wird die Einheit durch einen Wohnbereich mit Kochmöglichkeit und ein Badezimmer.
Wohnung 1 ist gemäß Baubewilligungsbescheid als Wohnung für Dauerwohnzwecke genehmigt.

Wohnung 2 – Erdgeschoss (TOP 2) | ca. 51,81 m^2 Wohnfläche
Die zweite Erdgeschosswohnung verfügt ebenfalls über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, sowie einen Wohnbereich mit Kochmöglichkeit und ein Badezimmer.
Wohnung 2 ist für die Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste genehmigt.

Wohnung 3 – Obergeschoss (TOP 3) | ca. 139,15 m^2 Wohnfläche (Balkon und Terrasse mit 50% angesetzt)
Die größte Wohneinheit befindet sich im Obergeschoss und bietet mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, ein großzügiges Raumangebot.
Zur Wohnung gehören ein Wohnbereich mit Kochmöglichkeit sowie zwei Badezimmer.
Die Aufteilung mit mehreren Schlafzimmern bietet Platz für Familien oder gemeinsam reisende Gäste.
Wohnung 3 ist zur Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste genehmigt.

Wohnung 4 – Dachgeschoss (TOP 4) | ca. 62,73 m^2 Wohnfläche (Balkon mit 50% angesetzt)
Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine weitere abgeschlossene Wohneinheit mit drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer.
Die Wohnung verfügt über einen Wohnbereich mit Kochmöglichkeit, ein Badezimmer sowie einen Balkon.
Der Dachgeschossausbau zu einer eigenständigen Wohneinheit wurde mit Baubewilligungsbescheid vom 07.09.2026 nachträglich genehmigt. Die zulässige Nutzung ist auf die Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste festgelegt.

Außenbereiche und weitere Flächen:
Ergänzend stehen Keller- und Technikflächen zur Verfügung.

Heizung und technische Ausstattung:
Die Beheizung erfolgt über eine bestehende Ölzentralheizung.
Die Trinkwasserversorgung sowie die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwässern erfolgen gemäß Baubescheid über bestehende Leitungen beziehungsweise Einrichtungen.

Bau- und Umbauhistorie:
Bei der Immobilie handelt es sich um ein bestehendes Wohn- und Gästehaus mit einer über mehrere Jahrzehnte gewachsenen baulichen Struktur.
Mit Bescheid vom 18.09.2006 wurde der Ausbau der Garage zu einer abgeschlossenen Wohneinheit genehmigt.
Im Zuge späterer Veränderungen wurden bisherige Gästezimmer zu eigenständigen Wohnungen umgebaut und das Dachgeschoss zu einer weiteren Wohneinheit ausgebaut.
Mit Bescheid der Gemeinde Mittelberg erfolgte die nachträgliche baurechtliche Genehmigung dieser Umbauten und Nutzungsänderungen. Laut Bescheid blieben die Anzahl der Geschosse, die Gesamtgeschossfläche und das Gebäudevolumen unverändert.

Sonstige Angaben

Genehmigte Nutzung der Wohneinheiten:
Für das Wohn- und Gästehaus liegt ein Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Mittelberg vom 07.09.2026 vor. Die Zuordnung der Nutzungsarten ist Bestandteil des Baubewilligungsbescheids. Eine freie Austauschbarkeit der dauerhaft zu bewohnenden und der touristisch zu vermietenden Wohnungen ist nicht genehmigt. Eine mögliche Änderung der Zuordnung bedarf einer gesonderten baurechtlichen Klärung. Das Mehrfamilienhaus steht sofort zur Verfügung. Eine dauerhafte Vermietung ist möglich (nicht als Zweiwohnsitz).

Keine Genehmigung zur privaten Zweitwohnsitznutzung:
Für das Grundstück liegt gemäß der raumplanungsrechtlichen Begründung des Baubescheids weder eine entsprechende Ferienwohnungswidmung noch eine Bewilligung zur Nutzung als private Ferienwohnung beziehungsweise Zweitwohnsitz vor. Die touristisch genehmigten Wohneinheiten dürfen daher nicht mit privat nutzbaren Zweitwohnsitzen gleichgesetzt werden.

Grundstückswidmung und Bestandsregelung:
Das Grundstück ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Freifläche Landwirtschaft und Forstwirtschaft ausgewiesen.

Die Genehmigung der Umbauten und Nutzungsänderungen wurde unter Anwendung der Bestandsregelung gemäß § 58 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes erteilt. Sie ist daher nicht mit einer allgemeinen Baulandwidmung des Grundstücks gleichzusetzen.

Lawinengefahrenzone und bauliche Schutzmaßnahmen:
Der Gebäudestandort befindet sich laut Baubescheid in der roten Gefahrenzone der Zwölferkopflawine.
Im Zusammenhang mit dem genehmigten Dachgeschossausbau wurden besondere bautechnische Schutzmaßnahmen vorgeschrieben.
Für die Einhaltung dieser Anforderungen ist ein statischer Nachweis durch ein befugtes Fachbüro vorgeschrieben.

Touristische Bewirtschaftung:
Die touristisch genehmigten Wohnungen werden derzeit unter der Bezeichnung „Am Zwölfer – Ferienwohnungen“ angeboten.
Für die touristische Bewirtschaftung besteht aktuell ein Betreibervertrag. Im Rahmen des Immobilienverkaufs sollen die zukünftige Bewirtschaftung sowie der Fortbestand beziehungsweise die Beendigung des bestehenden Vertragsverhältnisses mit dem Betreiber abgestimmt werden.
Nach bisherigem Kenntnisstand besteht seitens des aktuellen Betreibers kein Interesse an einer langfristigen Fortführung der Bewirtschaftung. Eine verbindliche Vereinbarung über die Beendigung des Betreibervertrags liegt jedoch bislang nicht vor.
Die konkreten Möglichkeiten einer Übernahme, einer eigenständigen Bewirtschaftung oder einer Beauftragung eines neuen Betreibers sind unter Berücksichtigung der bestehenden vertraglichen und behördlichen Rahmenbedingungen zu prüfen.
Die baurechtlich genehmigte Nutzung der Wohnungen 2, 3 und 4 zur Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste bleibt hiervon unberührt.

Flächenangaben:
Die addierten Raumflächen der vier Wohneinheiten betragen nach rechnerischer Zusammenstellung der vorliegenden Grundrisse ca. 250,22 m^2.
Unter zusätzlicher hälftiger Berücksichtigung der bislang aus den Plänen ermittelten Balkon- und Terrassenflächen ergibt sich rechnerisch eine Gesamtfläche von rund 295 m^2.
Diese Berechnung stellt keine offiziell bestätigte Wohnflächen- oder Nutzflächenberechnung dar.
Die endgültigen Flächenangaben und ihre Berechnungsmethode sind vor einer verbindlichen Verwendung zu bestätigen.

Hinweis zu den Objektangaben:
Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen überwiegend auf den Informationen und Unterlagen des Verkäufers sowie den bislang vorliegenden behördlichen Dokumenten

und Planunterlagen.
Einzelne Sachverhalte, insbesondere hinsichtlich der bestehenden Betreibervereinbarung, der baurechtlichen Nachweise sowie weiterer objektbezogener Unterlagen, sind noch nicht abschließend geklärt.
Die entsprechenden Informationen und Unterlagen werden im Rahmen des Kaufprozesses gemeinsam mit dem Verkäufer abgestimmt, ergänzt und den Kaufinteressenten, soweit verfügbar, zur Verfügung gestellt.



Außenansicht



Außenansicht



Flur Wohnung 1 EG



Kochen/Essen Wohnung 1 EG



Schlafen Wohnung 1 EG



Bad Wohnung 1 EG



Eingangsbereich Wohnung Nr. 2



Flur Wohnung 2 EG



Kochen Wohnung 2 EG



Wohnen Wohnung 2 EG



Schlafen Wohnung 2 EG



Bad Wohnung 2 EG



Treppenhaus



Wohnen Wohnung OG



Schlafen 1 Wohnung OG



Schlafen 2 Wohnung OG



Bad Wohnung OG



Balkon Wohnung OG



Kochen Wohnung DG



Wohnen Wohnung DG



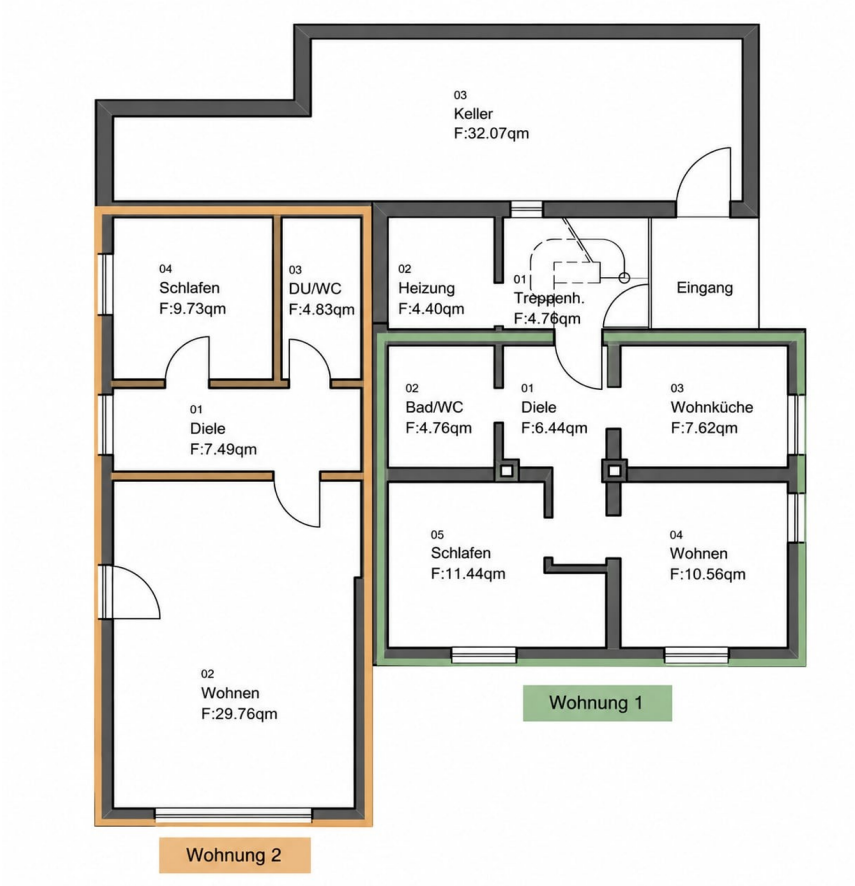
Schlafen 1 Wohnung DG



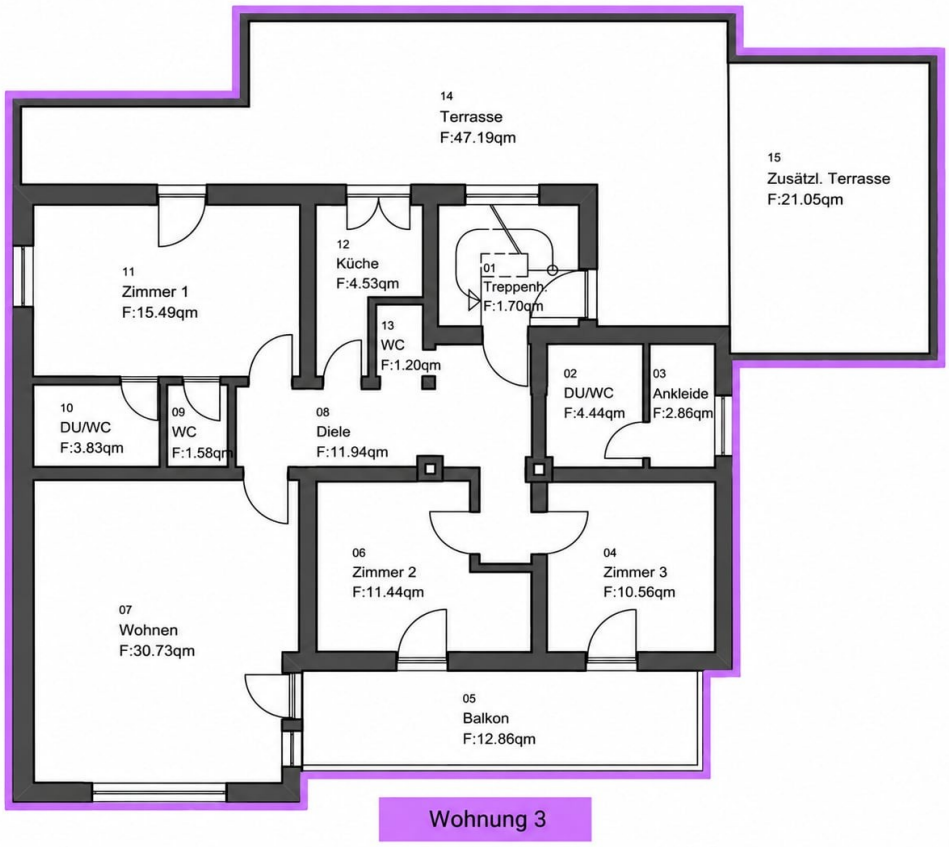
Schlafen 2 Wohnung DG



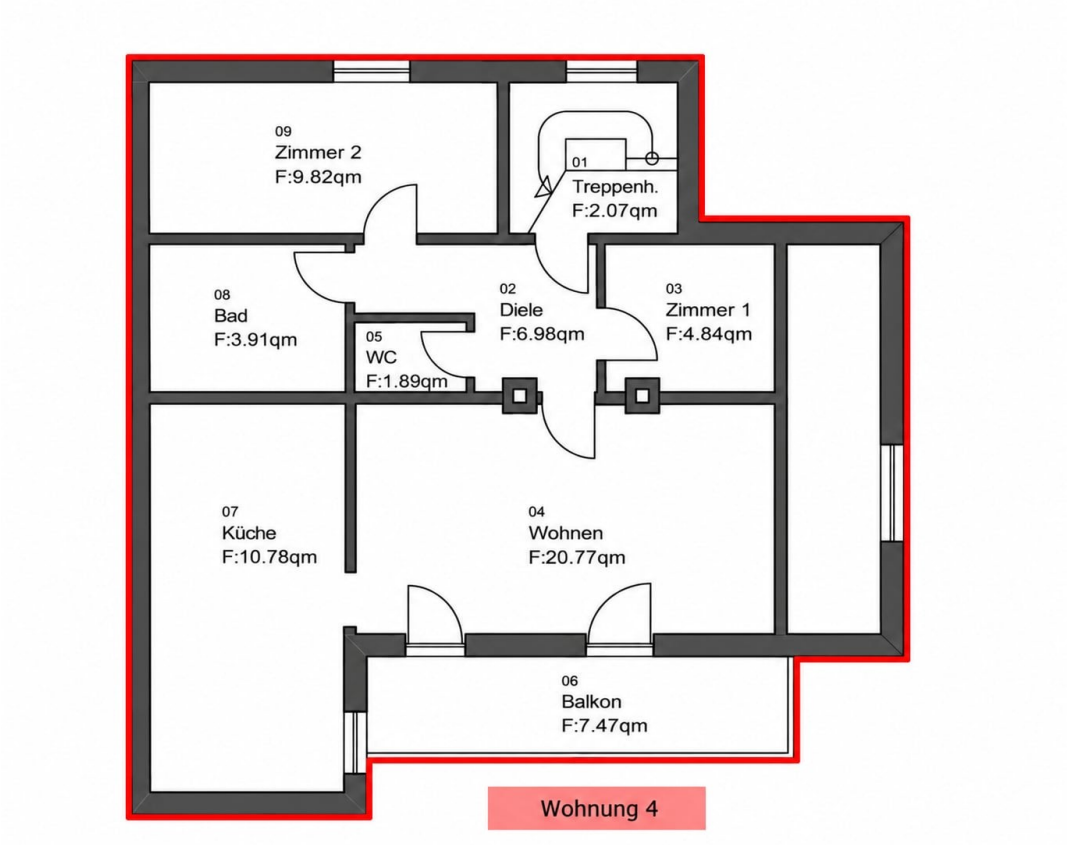
Bad Wohnung DG



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

Kontaktdaten

Frau Johanna Eller

Telefon: +49 151 50928358
E-Mail: eller@stella-immobilien.de

Stella Immobilien
Wigglis 8
88167 Röthenbach

Telefon: +49 162 4529742
E-Mail: office@stella-immobilien.de
Web: http://www.stella-immobilien.de

