

## Eine Wohlfühloase in Mitten der feldkircher Bergwelt, Einfamilienhaus mit Wellnessbereich und schönem Garten!



Standort: 6820 Frastanz / Amerlügen - Objektnummer: 1574

### Lage:

sonnig und ruhig  
Ortsteil Frastanz / Amerlügen  
Nähe der Stadt Feldkirch  
Nähe Grenze Liechtenstein  
Nähe Autobahnanschluss

### Sonstiges:

Wohnen auf höchstem Niveau - Ihre Wohlfühloase mit Bergpanorama in Amerlügen. Inmitten der beeindruckenden Bergwelt rund um Feldkirch, über den Dächern von Frastanz, befindet sich diese exklusive Liegenschaft im idyllischen Ortsteil Amerlügen.

---

## Eine Wohlfühloase in Mitten der feldkircher Bergwelt, Einfamilienhaus mit Wellnessbereich und schönem Garten!

Wohnen auf höchstem Niveau – Ihre Wohlfühloase mit Bergpanorama in Amerlügen.

Inmitten der beeindruckenden Bergwelt rund um Feldkirch, über den Dächern von Frastanz, befindet sich diese exklusive Liegenschaft im idyllischen Ortsteil Amerlügen – eine wahre Wohlfühloase für anspruchsvolle Genießer.

Das im Jahr 2008 erbaute Einfamilienhaus (Griffnerhaus in hochwertiger Fertigteilbauweise) überzeugt durch stilvolle Architektur, durchdachte Raumaufteilung (Wfl. 182,26m<sup>2</sup>) und eine traumhafte Lage mit Panoramablick auf die Drei Schwestern.

### Objekthighlights:

- Wellnessbereich mit Indoorpool (Gegenstromanlage), Sauna mit großem Panorama Fenster in den Garten/Teich und mit Sauerstoffsystem
- Whirlpool und große Regendusche
- Lichtdurchfluteter Wohnraum mit offenem Kamin und Designküche
- Idyllischer Garten mit Natur-Schwimmteich, Sonnenterrasse und Gartenhaus
- Massiver Keller mit Fitnessraum, Technik- und Lagerräumen
- Komfortables Carport und zusätzlichem Abstellraum
- Panoramaschlafzimmer mit Bergblick
- Moderne Gebäudetechnik: Bussystem, abgeschirmte Elektrik, integrierte Kühlfunktion
- Holz-Alu-Fensterkonstruktion, Lamellenraffstoren an allen Fenstern, elektronisch gesteuert über BUS System (wind- und sonnensensorgesteuert)
- Einzelsteuerung über Touchscreen oder Schalter, Elektrisch gesteuerte Markise für die Terrasse
- Holzdielenboden (2,2 cm Dicke)
- Langlebige Kunststoff-Dachziegel
- Grillhaus im Garten
- Verspiegeltes Glas von außen im Schlafzimmer
- Glasfaser-Internetanschluss
- Außer Betrieb genommene 3-Kammer-Kläranlage (4 m<sup>3</sup>) – Kanalanschluss mittlerweile vorhanden, kann nun alternativ als Regenwassersammelbecken genutzt werden
- über der Nebelgrenze

Raumaufteilung (Wfl. ca. 182m<sup>2</sup> | Nfl. gesamt ca. 301m<sup>2</sup>):

**Erdgeschoss (ca. 106m<sup>2</sup>):**

- Offener Wohn-/Essbereich mit Küche und Kamin
- Gästezimmer & Gäste-WC
- Repräsentativer Eingangsbereich mit Garderobe
- Wellnessbereich mit Pool, Sauna & Whirlpool

**Obergeschoss (ca. 76m<sup>2</sup>):**

- Elternschlafzimmer mit Panoramablick und Ankleideraum
- Zwei Kinderzimmer
- Büro/Gästezimmer
- Großzügiges Bad mit Dusche, Wanne und WC
- Kniestockhöhe 1,80m

**Kellergeschoss (ca. 76m<sup>2</sup>) + Carport & Abstellraum (ca. 43m<sup>2</sup>):**

- Fitnessraum
- Technik- und Lagerräume
- Carport mit zusätzlichem Abstellraum/Technikraum

**Besonderheiten:**

- Hochwertige Materialien und Technik auf aktuellem Stand
- Ruhige, naturverbundene Lage mit optimaler Sonnenausrichtung
- Fest eingebautes Inventar inklusive – weitere Möblierung nach Vereinbarung

**Technische Ausstattung auf Spitzenniveau:**

Das Haus überzeugt durch eine erstklassige technische Infrastruktur. Die komplette Elektrik ist abgeschirmt und wurde über ein modernes BUS-System realisiert – ideal für intelligente Haussteuerung. Für den Sommer sorgt eine integrierte Kühlfunktion für ein jederzeit angenehmes Raumklima.

Diese Immobilie ist ideal für Menschen mit gehobenen Ansprüchen, die Ruhe, Komfort und ein besonderes Wohngefühl inmitten der Vorarlberger Bergwelt suchen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns auf Sie!

Energieausweis (HWB-Wert) = in Arbeit

**FINANZIERUNG:**

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

Objekt-Art:	Einfamilienhaus
Einrichtung:	Wellnessbereich, Bad, Küche, Kamin, fest verbautes Inventar, Rest nach Vereinbarung
Stellplätze:	- Carport (nachträglich Garagentor möglich) - PKW Abstellplätze im Freien
Wohnfläche:	182,26 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	916 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	75,98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	301,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Anzahl der Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl separate WC's:	1
Anzahl der Terrassen:	3
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Energieausweis:	in Arbeit
Heizungsart:	Erdwärme
Befuerung:	Fußbodenheizung (mit Kühlfunktion)
Verfügbarkeit:	ca. Anfang 2026

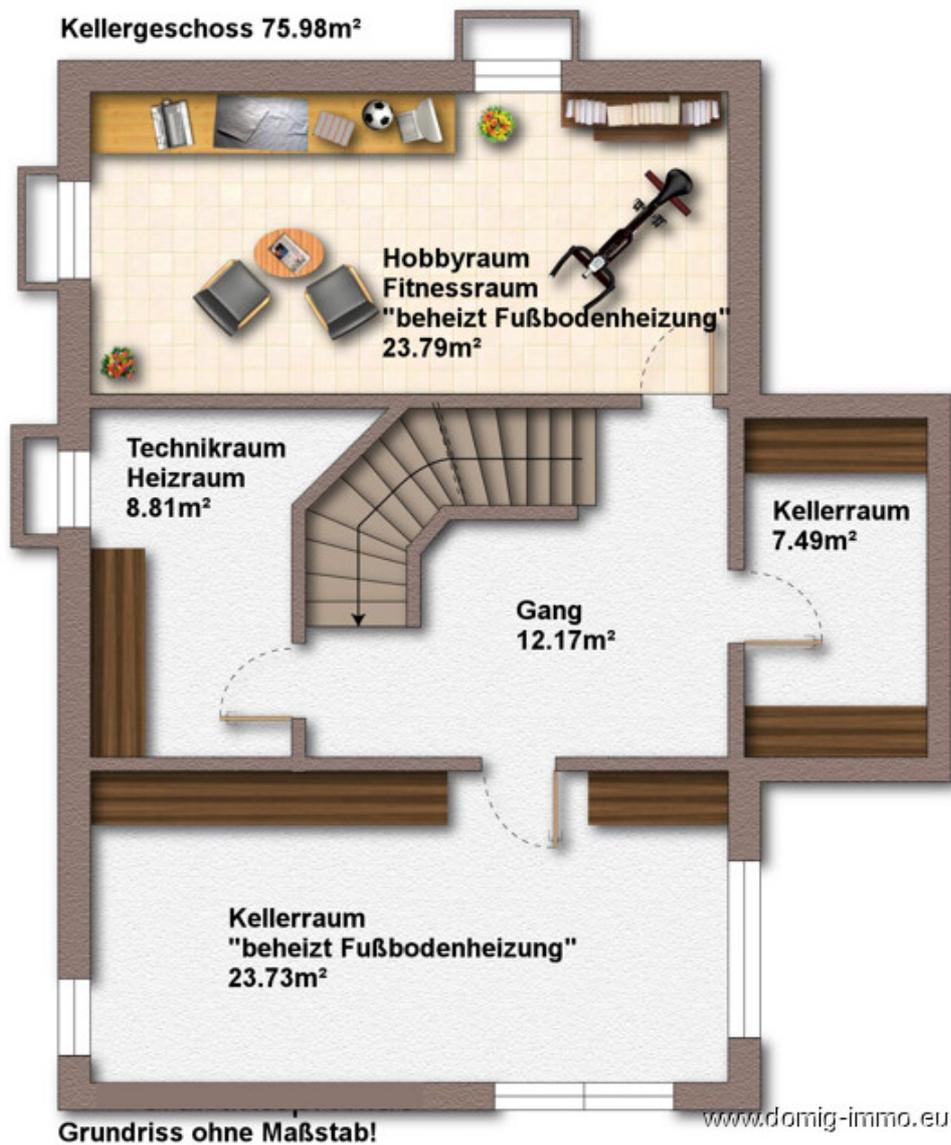
**Kaufpreis:** € 1.379.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

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



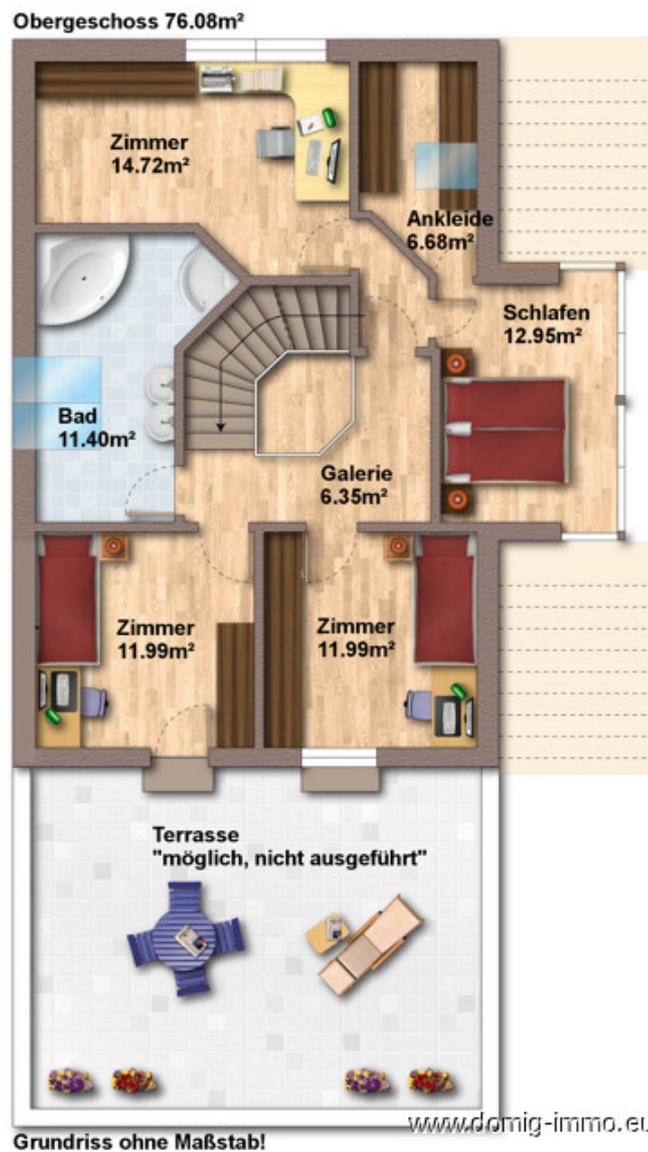
Grundriss 1/3



Grundriss 2/3



Grundriss 3/3



Bildergalerie 1/5



Titelbild



Terrasse



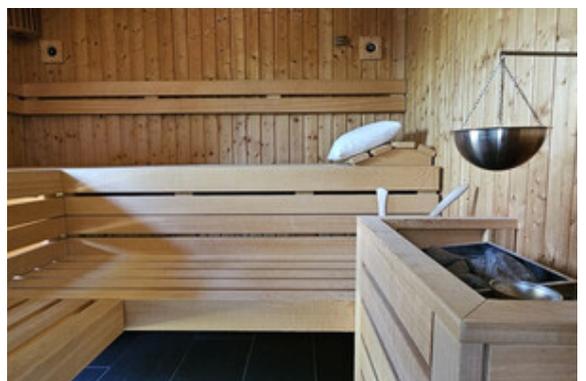
Sonnterrasse



Schwimmteich



Schwimmteich



Sauna

Bildergalerie 2/5



Wellnessbereich



Indoorpool



Whirlpool



Wohnzimmer



Kaminofen



Küche

Bildergalerie 3/5



Essbereich



überdachte Terrasse



Außenbereich



Garten



Eingangsbereich



WC im Erdgeschoss

Bildergalerie 4/5



Gästezimmer im Erdgeschoss



Galerie Obergeschoss



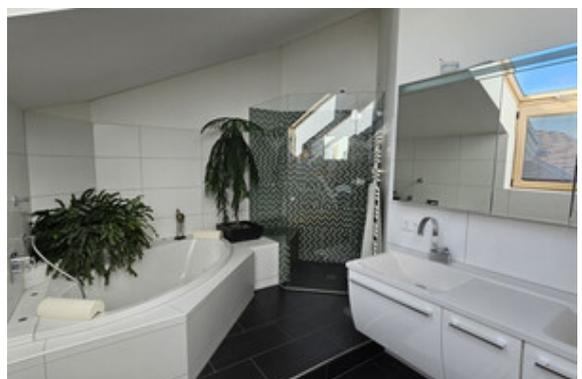
Büro / Zimmer im Obergeschoss



Schlafzimmer mit Bergpanorama



Bad im Obergeschoss



Bad mit Wanne und Dusche

Bildergalerie 5/5



Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Fitnessraum im Kellergeschoss

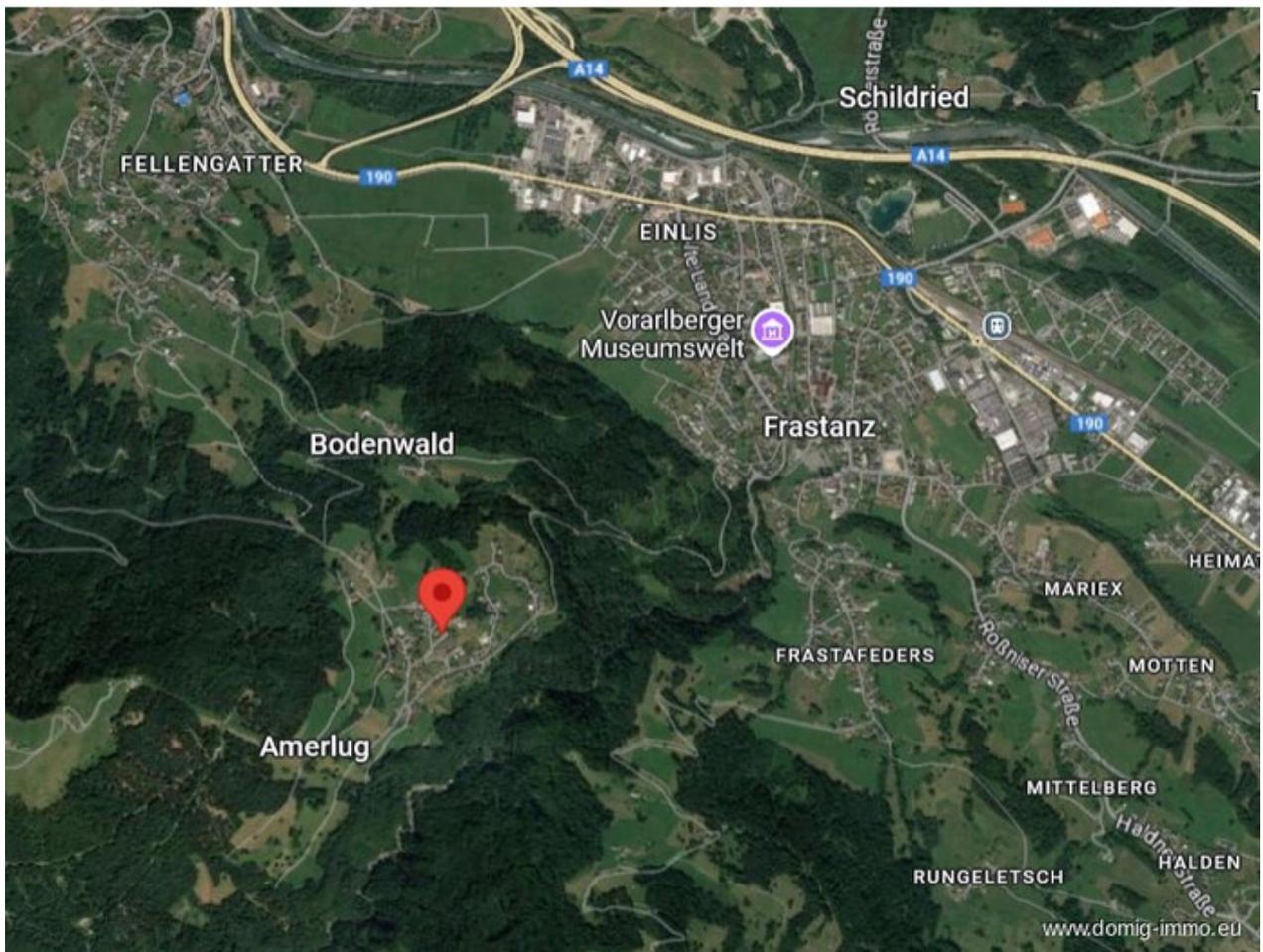


Garage und Zufahrt

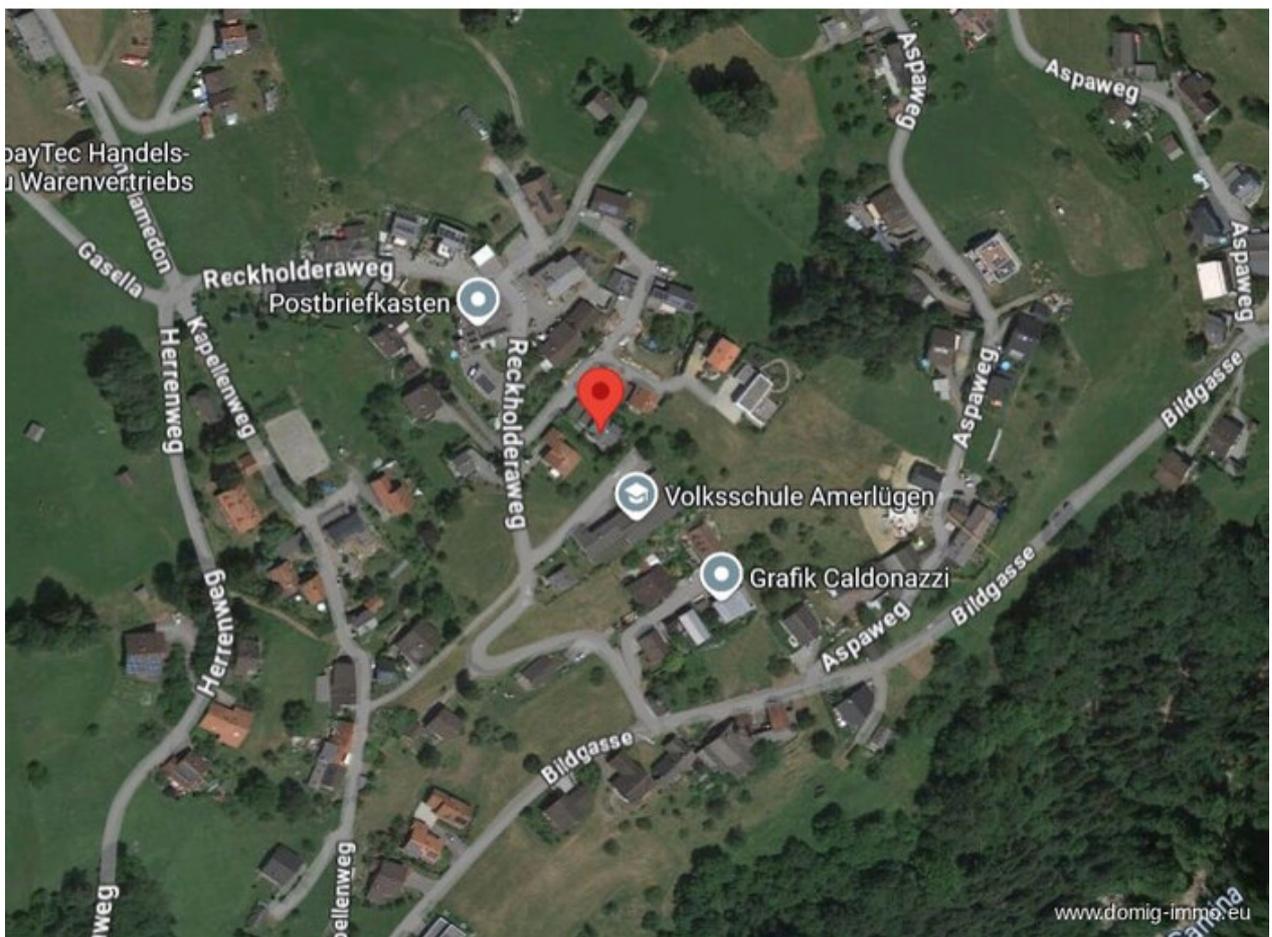




Lageplan 3/4



Lageplan 4/4



## 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)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

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