

**Exklusives TOP-Wohnhaus in atemberaubender Lage**

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Firma: IMOVA Immobilien treuhand GmbH  
Kontakt: Oliver Ladurner MSc  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Werdenbergerstraße 39a, 6700 Bludenz  
Telefon: 0043 5552 32450  
Mobile: 00436643050913  
E-Mail: oliver.ladurner@imova.at

**Exklusives TOP-Architektenwohnhaus in atemberaubender Lage**

Das sonnige Grundstück samt exklusivem Einfamilienhaus mit gesamt 256m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in der Parzelle »Amerlügen«, welche zum Ortsgebiet von Frastanz (politischer Bezirk Feldkirch, Land Vorarlberg) gehört. Amerlügen liegt auf einer Terrasse am Ostabhang des Vorderälpeles auf rund 760m Seehöhe. Die Parzelle bietet herrliche Ausblicke auf den Walgau sowie das Rheintal und ist ein guter Ausgangspunkt für Wanderungen ins Drei-Schwestern-Gebiet und das Saminatal.

**Grundstücksgröße:**

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 1.086m<sup>2</sup>. Davon sind 723m<sup>2</sup> als »Baufläche Wohngebiet« sowie 363m<sup>2</sup> als »Freifläche Freihaltegebiet« gewidmet.

Diese wunderschöne im Jahr 2007 von Architekten geplante und mit höchster Sorgfalt fertiggestellte Liegenschaft hat einen überbauten Raum von 1.100m<sup>3</sup> und ist in einem absolut neuwertigen Zustand. Die Materialisierung ist auf höchstem Niveau und die gesamte Haustechnik mit der schon damals verbauten 2-Kreis-Erdsonde-Sole/Wasser-Wärmepumpe mit einer Tiefenbohrung von 192m entspricht heute den modernsten technischen Anforderungen. Die High-End-HOVAL-High-Condensor-Wärmepumpe ist zudem mit einer Energiegewinnung aus rückgeführtem Heizungswasser aus der Fußbodenflächenheizung ausgestattet.

Das gesamte Haus verfügt über ein hochmodernes BUS-System mit Multimedia-Touchscreens. Die Zutrittssicherung erfolgt über ein biometrisches System der Haus- und Garagentüre. Die Schlafräume verfügen zusätzlich über eine moderne Netzfreeschaltung.

**Daten und Fakten:**

- 256m<sup>2</sup> beheizte Wohnfläche
- Energieeffizientes modernes Energiesystem / Sole-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung und 1.150l/m Fußbodenheizungsleitung
- Massivbauweise mit 22cm Flachdachisolierung
- Holz-Alu-Fensterkonstruktion (3-fach-Float-Verglasung)
- Massiven Aussenfassade - Massivbauweise mit 16 cm Korkdämmung
- 300 Liter Warmwasserspeicher mit Wärmerückgewinnung
- BUS-High-End-Elektrosystem - Komfortsteuerung - elektrische Jalousiensteuerung - Haussteuerung
- BOSE®-Soundsystem und Hausautomation
- Lamellenraffstoren an allen Fenstern, elektronisch gesteuert über BUS-System bei Wind und Sonneneinstrahlung
- Einzelsteuerung über Touch-Screen oder Schalter
- Markise für Terrassen - elektrisch gesteuert
- Terrasse mit horizontaler "Wintergartenverglasung" und Infrarotheizung
- Web-Server für Steuerung der Hausautomation über Intranet, Handy oder Internet
- Hausautomation Bticino-Komfortsteuerung
- Wassertank im Freien mit diversen Wasseranschlüssen
- Sauna mit Bad und Dusche sowie großem innen liegendem Wellnessbereich mit Liegeflächen
- 2 getrennte große Terrassen
- bis zu 12 befestigte Autoabstellplätze im Freien davon 2 Garagenplätze
- Eichen-Parkett 8 mm in Schlafräumen
- Naturstein / Granit in den Wohn- und Nassräumen
- Quer furnierte und raumhohe auf Gerbung gefertigte Eichentüren
- Mit dem Wandverlauf flächenbündige Sockelleisten aus Stein und Holz
- Treppen aus Granitstein
- 3 Bäder und Duschen (mit Badewanne)
- Großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Wasserversorgung und Stauraum
- Neue hochwertige Einbauküche (Einbau Jahr 2023) mit freistehender Kochinsel, Arbeitsbereich mit angrenzendem Abstellraum

**Energieausweis:**

Der Energieausweis ist derzeit in Ausarbeitung und wird baldmöglichst zur Verfügung gestellt.

**Zusammenfassung:**

Dieses architektonische in Meisterleistung ausgeführte Einfamilienhaus in TOP-Lage verbindet modernen Luxus mit funktionalem Design und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Mit vielen edlen Details, einer hochwertigen Materialisierung und einer durchdachten, großzügigen Raumaufteilung ist dieses Haus nicht nur stilvoll und elegant, sondern auch ein wahres Wohlfühlparadies kombiniert mit einer einzigartigen Aussicht.

Erleben Sie exklusives Wohnen auf höchstem Niveau und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses Hauses verzaubern!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Termin mit uns. Exposé und Preis erhalten Sie selbstverständlich auf Anfrage.

Das IMOVA-TEAM garantiert Ihnen eine professionelle Beratung und völlige Unabhängigkeit. Wir versichern Ihnen durch unsere Kompetenz und langjährige Erfahrung in der Vermittlung von Exklusivimmobilien eine sorgenfreie Abwicklung.

Ihr Ansprechpartner:  
Oliver Ladurner, MSc

**Sonstige Auslagen:**

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen  
3% Vermittlungshonorar (+ 20% USt.) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10  
IMV 1996, i.d.g.F.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Frastanz, Amerlügen		
<b>Anzeigen ID</b>	249108		
<b>Wohnfläche</b>	256 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	1.086 m²
<b>Zimmer</b>	8	<b>Nebenräume</b>	4
<b>Anzahl Stockwerke</b>	2	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2007	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objektyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	3
<b>Terrasse</b>	122,78 m²	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Erdwärme, Zentralheizung, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	Herbst 2024
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (2)	Freiplatz (10)	

---

Preis auf Anfrage