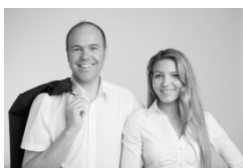




Naturidyll mit Weitblick in Frastanz: EFH auf 2.170 m² Grund, flexible Nutzung, Studio & Großgarage

6820 Frastanz, Im Rofel 15

- Idyllische Ruhelage im Grünen
- 2 Garagen vorhanden
- Aussichtslage mit Bergpanorama
- separate Einheiten möglich
- XXL-Flächen
- Grenznähe CH & FL



Ihre Berater

Bernhard Böckle
+43 664 177 45 03
boeckle@diezwei.immo

Miriam König
+43 664 177 45 06
koenig@diezwei.immo

Daten

Objektnummer	10-968
Grundstücksfläche	ca. 2.170 m ²²
Wohnfläche gesamt	ca. 307 m ² (teils unter 1,80 m)
Wohnfläche EG	ca. 90 m ²
Wohnfläche OG	ca. 109 m ²
Wohnfläche DG	ca. 67 m ² (teils unter 1,80 m)
Studio	ca. 41 m ²
Zimmer	8 Zimmer
Bad EG	Tageslichtbad mit Waschbecken Dusche und WC
Bad OG	Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und separates WC
Balkon	ca. 38 m ² , Süd-Ost Ausrichtung
Loggia	ca. 6 m ²
Garten	vorhanden
Keller	ca. 33 m ²
Dachschlupf	ca. 44 m ² (unter 1,80 m)
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	ca. 1979, Garage II Neubau 2009
Auto	Garage I ca. 24 m ² / Garage II ca. 50 m ² , Stellplätze im Freien
Heizung	Zentralheizung Öl
Energieausweis	HWB 111 Klasse D, fGEE 1,55 Klasse C
*Richtpreis	auf Anfrage

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Die dargestellten Bilder können teilweise professionell bzw. digital nachbearbeitet und/oder mittels künstlicher Intelligenz (KI) verändert oder virtuell möbliert worden sein. Die Aufnahmen und Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung und Möblierung des Objekts abweichen. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Einblick

Großzügiges Wohndomizil mit Panoramablick & riesigem Grundstück – Viel Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten

In herrlicher, naturnaher Lage von Frastanz präsentiert sich dieses vielseitige Einfamilienhaus auf einem beeindruckenden Grundstück von rund 2.170 m².

Mit einer Wohnfläche von ca. 307 m² und insgesamt 8 Zimmern bietet diese Immobilie außergewöhnlich viel Freiraum zur individuellen Entfaltung. Die gelungene Raumaufteilung erstreckt sich über mehrere Ebenen:

Erdgeschoss (ca. 90 m² Wohnfläche)

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein einladender, großzügiger Eingangsbereich. Das Herzstück dieser Ebene bildet der weitläufige Wohnbereich mit direktem Austritt in den idyllischen Garten. Eine separate Küche, ein behagliches Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC sorgen für Wohnkomfort. Komplettiert wird das Raumangebot durch einen praktischen Wirtschaftsraum und ein privates Fotolabor.

Besonderes Plus: Durch das clever getrennte Stiegenhaus und den eigenständigen Dielenbereich lassen sich das Erdgeschoss und das Obergeschoss hervorragend als zwei separate Wohneinheiten nutzen – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Anlageform mit Teilvermietung.

Obergeschoss (ca. 109 m² Wohnfläche)

Die Ebene begeistert mit lichtdurchfluteter Großzügigkeit und einem atemberaubenden Ausblick. Ein echtes Highlight ist der ca. 38 m² große, nach Süd-Osten ausgerichtete Sonnenbalkon: Starten Sie hier mit den ersten Sonnenstrahlen und einem weiten Blick in die malerische Natur in den Tag. Zusätzlich lädt eine geschützte Loggia zum Verweilen ein.

Auf dieser Etage stehen Ihnen zwei Zimmer, ein praktischer Abstellraum sowie ein Tageslichtbad mit Wanne, separater Dusche und getrenntem WC zur Verfügung. Die offene Wohnküche und der großzügige Wohnraum befinden sich derzeit im Rohbau und sind bereits optimal für Ihren individuellen Traumausbau vorbereitet – verwirklichen Sie hier ganz nach eigenem Geschmack Ihre ganz persönlichen Wohnideen.

Dachgeschoss (ca. 67 m² Wohnfläche)

Das ausgebaute Dachgeschoss strahlt durch die charmanten Dachschrägen (teils Raumhöhe unter 1,80 m) eine besonders behagliche Wohnatmosphäre aus. Ein wunderbarer Rückzugsort für Groß und Klein – ideal zum Entspannen, Lesen, Spielen oder Träumen. Ein zusätzlicher Dachschlupf mit ca. 44 m² Nutzfläche bietet ungemein viel wertvollen Stauraum für all die Dinge des Alltags.

Separates Studio (ca. 41 m²)

Das autarke Studio eröffnet Ihnen maximale Flexibilität auf rund 41 m²: Ob als repräsentatives Home-Office, kreatives Atelier, eigenes Reich für heranwachsende Teenager, Hobbyraum oder vollwertige Gästeetage – hier gestalten Sie den Raum genau nach Ihren aktuellen Lebensbedürfnissen.

Keller- und Nutzflächen (ca. 33 m²)

Der geräumige Kellerbereich hält reichlich Platz für Haustechnik, Vorräte und Handwerksbegeisterte bereit und rundet das funktionale Raumangebot des Hauses ab.

Garten & Grundstück (ca. 2.170 m² Naturidylle)

Ein echtes Unikat: Das rund 2.170 m² große Grundstück ist ein Traum für Naturliebhaber, leidenschaftliche Gärtner und Familien mit Haustieren. Das weitläufige, grüne Refugium bietet grenzenlose Gestaltungsmöglichkeiten – vom Spielparadies für Kinder über sonnige Hochbeete bis hin zur uneinsehbaren Wohlfühloase mitten im Grünen.

Garagen & Stellplätze

Für Fahrzeugliebhaber, Handwerker und Bastler lässt dieses Anwesen keine Wünsche offen:

- Garage I: Solide Einzelgarage mit ca. 24 m² Nutzfläche.
- Garage II: Großraumgarage (Neubau 2009) mit beeindruckenden ca. 50 m² – optimal geeignet für mehrere Fahrzeuge, Wohnmobil, Boot oder als voll ausgestattete Heimwerkstatt.
- Außenbereich: Großzügige Frestellplätze direkt auf dem Areal bieten reichlich Platz für Familie und Gäste.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in idyllischer, sonniger Hanglage im Ortsteil Rofel in Frastanz. Umgeben von Natur und Wiesen genießen Sie hier maximale Privatsphäre, frische Bergluft und absolute Ruhe – abseits von Hektik und Durchgangsverkehr.

Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie das Ortszentrum von Frastanz sowie die Bezirkshauptstadt Feldkirch und die Autobahnanbindung (A14 Richtung Bregenz / Bludenz / Schweiz / Liechtenstein) in wenigen Fahrminuten. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen: Ein großzügiges Haus mit Potenzial, gigantischem Garten und exzellenten Park- und Lagerflächen in naturnaher Vorarlberger Lage. Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung!

Grundriss

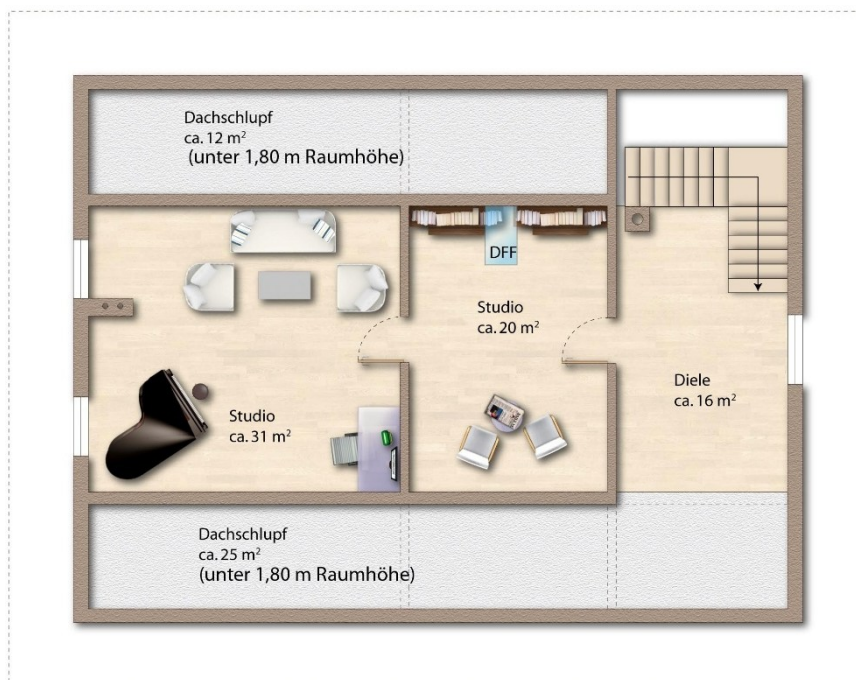


Grundriss EG mit ca. Maßangaben

Grundriss



Grundriss OG mit ca. Maßangaben



Grundriss DG mit ca. Maßangabe

Impressionen



Diele EG



Diele EG

Impressionen



Küche EG



Wohnen EG

Impressionen



Schlafen EG



Bad EG



Bad EG

Impressionen



Diele OG



Wohnen OG (Rohbau, für den Wunschausbau vorbereitet)

Impressionen



Küche OG (Rohbau, für den Wunschausbau vorbereitet)



Küche OG (Rohbau, für den Wunschausbau vorbereitet)

Impressionen



Zimmer OG



Bad OG

Impressionen



Zimmer DG



Zimmer DG

Impressionen



Studio



Garten

Impressionen

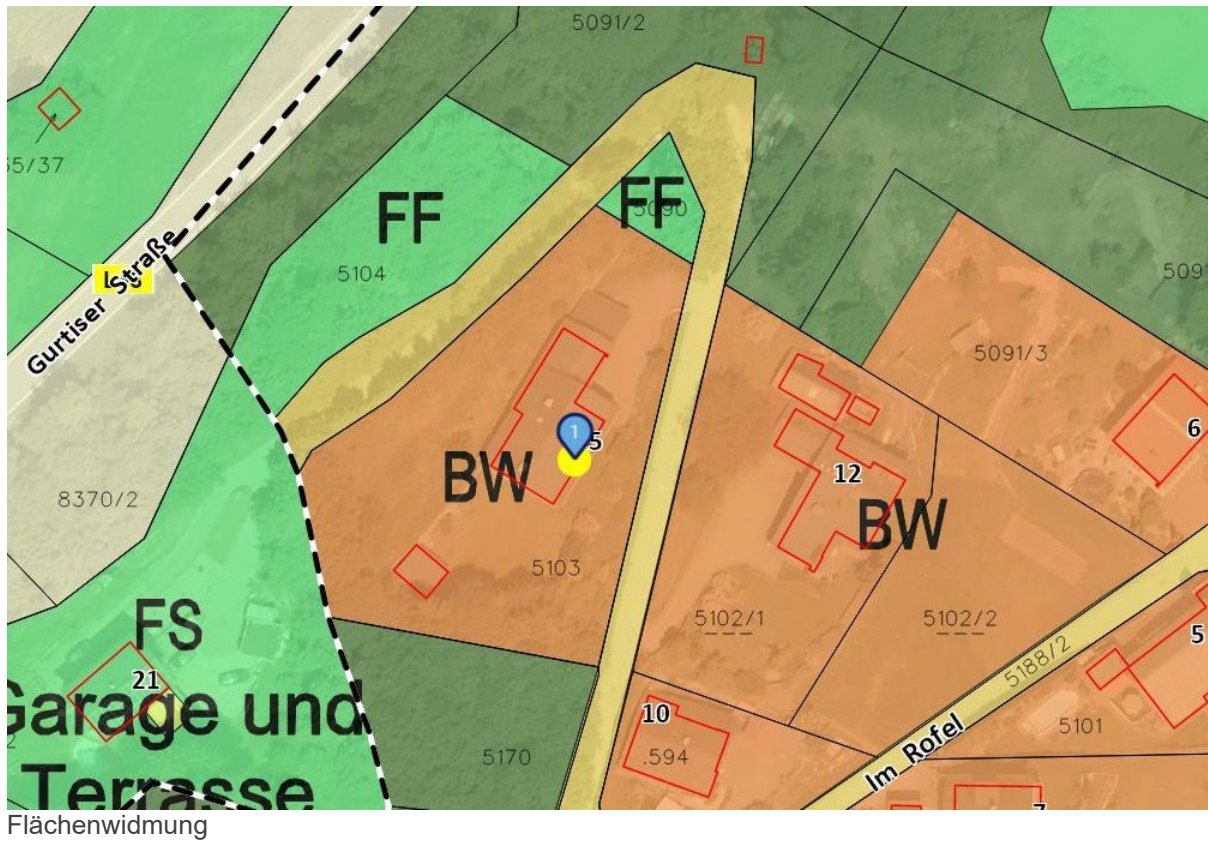


Aussicht

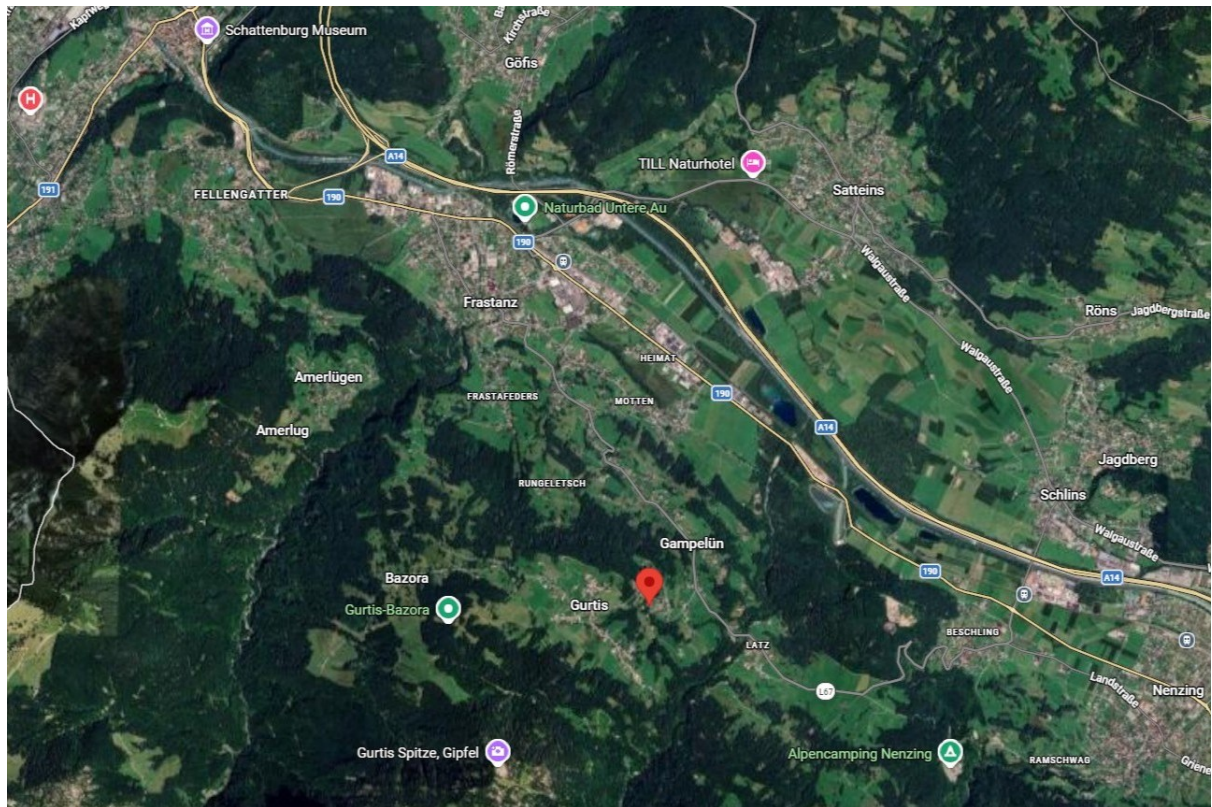


Aussicht

Flächenwidmung & Luftbild



Anfahrt



Anfahrtsplan

Ihre Immobilienmakler

die zwei bbp GmbH
Reichsstraße 79
6800 Feldkirch
+43 (0) 664 177 45 06
office@diezwei.immo
www.diezwei.immo